



Dossiernummer **2023/401/OMV_2023155535**

Energieprestatienummer 12021-G-2023401

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT WEIGERING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Peter Aerts namens Aerts, Peter gevestigd te Bremstraat 16 te 2500 Lier, de heer Paul Van Dessel wonende te Hoog-Lachenen 58 te 2500 Lier en de heer Peter Aerts met als contactadres Bremstraat 16 te 2500 Lier, werd per beveiligde zending verzonden op 30 november 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 27 februari 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Bremstraat 16 en 18, 2500 Lier, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie E nr. 166D.

Het betreft een aanvraag tot het regulariseren van het verbouwen van een landbouwerswoning.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen in een zeer landelijke en open omgeving. Hier en daar staat nog een zonevreemde woning, een serre of een hoeve.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een regularisatie van structurele werken en gevelwijzigingen. Er werd reeds een dakspant vervangen door een nieuw spant in dezelfde stijl. Het dakgebinte werd verstevigd waar nodig. Er werd een dragende muur op het gelijkvloers verwijderd.

In de rechtergevel werd een raam vervangen door een rond raam en in de linkergevel werd eenzelfde type geplaatst.

De ramen werden verduurzaamd door ze te vervangen in dubbele beglazing.

Over de gehele woning werd de vloer uitgegraven en werd een nieuwe vloeropbouw voorzien, waarbij de vloerplas 10-15 cm verhoogd werd.

De nokhoogte wordt met 36 cm verhoogd. Rondom het gebouw werd een drainagegracht gegraven om de woning droog te houden.

De aanvraag voorziet ook het isoleren van de achter- en zijgevels, waarbij een afwerking in natuurkleurige traskalkpleister voorzien wordt.

De woning blijft behouden als één woonentiteit en zal gebruikt worden als landbouwerswoning voor de aanvrager. Er zou enkel productie van wijn plaatsvinden, geen verkoop. Er zouden geen mensen tewerkgesteld worden.

2. Historiek

Perceelnummer : (afd. 3) sectie E 166 D

gebouwen opgericht voor maart 1962:

Volgens de administratie van het kadaster betreft het een gebouw waarvan de opbouw werd beëindigd vóór 1850.

Volgende vergunningen en/of weigeringen zijn gekend voor desbetreffend(e) perce(e)l(en):

Melding (2023/372) d.d. 14 november 2023 voor plaatsen bronbemaling werd geakteerd door het college van burgemeester en schepenen.

Gebouw is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed – Langgestrekte hoeve (29-03-2019 tot heden).

Hoeve van tien traveeën en één bouwlaag onder zadeldak, uit het laatste kwart van de 19de eeuw.

De functie (van het gebouw) wordt volgens het kadaster omschreven als hoeve.

3. Handhaving

Perceelnummer : (afd. 3) sectie E 166 D

Er zijn geen bouw misdrijven gekend voor het betrokken goed.

4. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

Buitengebied

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Gewestplan

Het gewestplan van toepassing is het gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij K.B. van 5 augustus 76 en gewijzigd bij M.B. op 24 juli 1991, 6 mei 1997, 2 februari 1999, 26 mei 2000 en 30 maart 2001.

Het goed situeert zich volgens dit gewestplan in een agrarisch gebied.

Volgens artikel 11.4.1. van het K.B. van 28 december 1972, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 en de decreten van 23 juni 1993 en 13 juli 1994 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen zijn de agrarische gebieden 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 de 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 worden opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met een landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m 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 landbouw- en bosgebieden.

De voorgelegde aanvraag voorziet een agrarische functie in de ruime zin / woonfunctie voor de exploitanten.

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, zijn volgende bijkomende bepalingen van toepassing voor een agrarische functie en woonfunctie:

Agrarische functie in de ruime zin

Dit artikel bepaalt dat: agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin. Het gebruik van de term landbouw in de ruime zin betekent dat het begrip landbouw niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

Bij de beoordeling van de bouwaanvragen komen verschillende aspecten aan de orde. Het inhoudelijke-landbouwkundige aspect is vaak buiten de appreciatiemogelijkheden van de gemachtigde ambtenaar gelegen. Het advies van de administratie bevoegd voor landbouw is richtinggevend voor de beoordeling van dit inhoudelijke-landbouwkundige aspect. Zoals voor elke formele motivering van een besluit over een vergunningsaanvraag geldt, volstaat het niet om de motivering te beperken tot een loutere verwijzing naar het advies van deze administratie. Naast de gegevens van landbouwkundige aard dient immers ook rekening gehouden met planologische beschouwingen en stedenbouwkundige bepalingen.

Overwegingen met betrekking tot de inplanting van de inrichting, zijn overwegingen die de beoordeling betreffen van de overeenstemming van de inrichting met de goede plaatselijke ordening van het gebied. Hetzelfde geldt ook voor overwegingen in de zin dat een inrichting het homogeen karakter van het landbouwgebied zou schenden of zou leiden tot versnippering van de open ruimte.

Twijfelgevallen kunnen altijd voorgelegd worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die desgevallend het standpunt kunnen inwinnen van de minister.

Omwille van het familiaal karakter van de bedrijven in de agrarische productiesector zal de verspreide inplanting van deze ondernemingen in de landbouwzone de algemene regel blijven.

De ver doorgedreven mechanisering en de noodzaak van ruilverkaveling en landherinrichting voor de grondgebonden landbouw (die verreweg de belangrijkste grondgebruiker blijft) sluit

nochtans in dat het ontstaan van nieuwe bouwkavels in het landbouwgebied strikt beperkt zou blijven tot de noodwendigheden van de landbouwontwikkeling zelf.

Vandaar de algemene regel dat slechts bouwvergunning zal worden verleend voor bedrijfsgebouwen vereist voor de landbouwexploitatie van het gebied.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen

Met de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen worden agrarische bedrijfsgebouwen bedoeld, met andere woorden gebouwen die behoren tot de inrichting van agrarische bedrijven.

Wanneer een bouwaanvraag wordt ingediend voor de oprichting van een bedrijfsgebouw, dient te worden onderzocht of dit gebouw inderdaad wordt ingeschakeld in een werkelijk agrarisch bedrijf, wat onder meer zal blijken uit het plan opgemaakt door de architect, de aard en de gebruikte materialen. De vergunningverlenende overheid dient dan ook bijzondere voorzorgen te nemen om zich te verzekeren dat de agrarische bestemming die de aanvrager beweert aan de gronden te geven, voldoende is aangetoond.

Dit zal in het bijzonder het geval zijn wanneer de gebouwen door hun structuur en hun omvang meerdere functies kunnen vervullen. In dat geval zal bijzondere zorg moeten worden besteed aan het onderzoeken van de werkelijke intenties van de aanvrager.

Dit zal eveneens het geval zijn wanneer de vergunningsaanvraag een totaal nieuwe inplanting betreft, dit wil zeggen een inplanting op een tot nog toe onbebouwde kavel, op een perceel dat niet paalt aan een reeds bebouwd perceel of, ingeval het aanpalende perceel wel is bebouwd, een inplanting van een gebouw dat geen deel uitmaakt van de bouwengroep op het aanpalende perceel.

Er dient immers te worden vermeden dat onder het voorwendsel van een agrarisch bedrijfsgebouw, gebouwen met een andere feitelijke bestemming worden vergund binnen het agrarisch gebied, welke de realisatie van de landbouwbestemming van het agrarisch gebied in het gedrang brengen.

De leefbaarheid (economische rentabiliteit) van een bedrijf is geen determinerend criterium bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een agrarisch bedrijfsgebouw in het agrarisch gebied, maar niettemin zal de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf een belangrijk gegeven vormen bij de beoordeling van de werkelijke bedoeling van de aanvrager. Een vergunningsaanvraag voor een bedrijfsgebouw voor een niet-leefbaar bedrijf zal immers vaak een verdoken aanvraag zijn voor gebouwen met een louter residentiële functie in het agrarisch gebied. Ingeval zou blijken dat het bedrijf waarop de aanvraag betrekking heeft, niet leefbaar is, kan de bouwvergunningsaanvraag dan ook enkel worden ingewilligd indien onomstotelijk vaststaat dat de inrichting waarop de aanvraag betrekking heeft, werkelijk een agrarisch bedrijf betreft.

Bij de beoordeling van de leefbaarheid van de inrichting worden de normen, opgesteld door de administratie bevoegd voor landbouw als richtinggevend vooropgesteld.

Het begrip leefbaar bedrijf dient hierbij te worden begrepen in de zin van een werkelijke, volwaardige landbouwexploitatie. Het is niet de bedoeling om bij de beoordeling van een bouwvergunningsaanvraag de economische rentabiliteit van het agrarisch bedrijf door te lichten, maar wel dient nagegaan te worden of het werkelijk en ondubbelzinning om een agrarisch bedrijf gaat. Aan de hand van de bouwplannen moet worden nagegaan of het in de ontworpen bouwwerken onder te brengen bedrijf geen voorwendsel is om een gebouw op te trekken dat niet beantwoordt aan de bestemming agrarisch gebied en bijgevolg in dergelijk gebied niet thuishoort, zoals bijvoorbeeld een hotel of een gewone camping.

Woonfunctie voor de exploitanten

De afgifte van een bouwvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning wordt ondergeschikt aan de dubbele vereiste dat het een exploitantenwoning betreft en dat de woning bovendien fysisch geïntegreerd is in het geëxploiteerde bedrijf.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De woning voor de exploitanten

b.1. Het is duidelijk dat de bedrijfsuitbater (eigenaar, pachter of bedrijfsleider) op het bedrijf moet kunnen wonen. De nodige woongelegenheden daartoe kan dan ook worden opgericht. Vermits binnen het agrarisch gebied woongelegenheden echter enkel kan worden toegelaten ingeval het de woning van een exploitant van een landbouwbedrijf betreft, kan een woning enkel worden vergund indien deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf. Dit is het geval indien de woning fysiek geïntegreerd is in het bedrijf, of een integrerend deel uitmaakt van het gebouwencomplex van het bedrijf.

Ingeval de aanvraag een nieuwe woning betreft naast of ter vervanging van een bestaande woning, dient met bijzondere aandacht te worden onderzocht of deze woning daadwerkelijk een exploitantenwoning is. Tevens dient te worden toegezien op (de aard van) de bestemming die aan het oude gebouw zal worden gegeven.

De oude woning dient ofwel te worden afgebroken, ofwel een bestemming te behouden als bedoeld in artikel 11.4.1.

b.2. De generatiewisseling op een agrarisch bedrijfsbedrijf kan voor de nieuwbouw of verbouwing van exploitantenwoningen problemen stellen.

b.2.1. De splitsing van het bedrijf.

Voor zover er naast het bedrijf, dat uitgebaat wordt door de ouders, een volledig nieuw agrarisch bedrijf, (meestal dan in een niet grondgebonden sector) door een der kinderen wordt gesticht, kan een bouwvergunning voor de bij dit nieuw beroepsbedrijf horende exploitantenwoning worden afgeleverd.

b.2.2. Overname van het bedrijf.

Wordt een bedrijf met bijhorende bedrijfsgebouwen en landerijen overgenomen, dan kan een bouwvergunning voor een nieuwe, afzonderlijke woning slechts worden verleend indien vaststaat dat deze woning effectief een exploitantenwoning zal uitmaken. De woning zal dan ook een integrerend onderdeel moeten uitmaken van het bedrijf, wat zal blijken uit de fysieke inlijving ervan in de gehele bebouwde hoevekavel, waarmee wordt bedoeld dat de woning deel uitmaakt van het gebouwencomplex. Dit zal blijken uit het feit dat de woning in de onmiddellijke omgeving van de andere bedrijfsgebouwen wordt opgericht en hiermee een stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt.

De bestaande woning moet een bestemming behouden als bedoeld in artikel 11.4.1. Aan deze woning kan onder geen beding een zuiver residentiële bestemming worden gegeven, los van elke exploitatie van een landbouwbedrijf.

b.3. Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf als tegelijkertijd voldaan wordt aan de volgende drie voorwaarden :

1) Beide woningen moeten effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming. Concreet dient te worden onderzocht of zowel de bewoner van de bestaande als deze van de nieuwe woning in de werking van het bedrijf zijn ingeschakeld.

Niet vereist is dat beide exploitanten full-time tewerkgesteld zijn op het bedrijf. Niettemin moet de exploitatie van het bedrijf een substantieel gedeelte uitmaken van de beroepsbezigheden van de betrokkenen. Zoniet kunnen zij niet langer als de exploitanten van het bedrijf worden beschouwd.

2) het bedrijf moet voldoende omvangrijk zijn om tewerkstelling van minstens twee arbeidskrachten te verzekeren;

3) de bouw van de tweede woning moet gebeuren binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoren zodat geen afgescheiden residentiële woongelegenheden zou ontstaan (cfr. b. 2 hierboven).

Aanvragen voor meer woningen dan hierboven uiteengezet (de oude bestaande en de nieuwe woning) dienen voorgelegd te worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die desgevallend het standpunt inwinnen van de minister. Dit geldt ook voor een louter residentiële bestemming van de woning, die slechts in uitzonderlijke gevallen kan worden toegestaan mits daartoe voorafgaandelijk de nodige vergunningen werden bekomen (vergunning voor gebruikswijziging). In voorkomend geval dient te worden opgetreden met toepassing van de artikelen 70 en 71 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

DE AFSTANDSREGEL IN HET AGRARISCH GEBIED

Artikel 11.4.1. onderwerpt gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt aan een afstandsvereiste, teneinde de hinder (visuele en stedenbouwkundige hinder, evenals geurhinder, lawaaihinder,...) voor de aanpalende gebieden tot een minimum te beperken.

Deze afstandsregels gelden niet voor de aan de grond gebonden landbouwbedrijven, d.w.z. de agrarische bedrijven waarvan de grond de belangrijkste productiefactor is.

a) Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter.

Dit zijn bedrijven waarvan de landbouwproductie werkelijk industriële afmetingen aanneemt en er de kenmerken van vertoont. Hiermede zijn hoofdzakelijk grote glastuinbouwbedrijven bedoeld.

b) ... of voor intensieve veeteelt .

Bepaalde bedrijfsinrichtingen zoals kippenhouderijen, varkenshouderijen en kalvermesterijen (zgn. veredelingssector) zijn praktisch volledig losgekomen van eigen voederwinning, en worden meer en meer op (klein) industriële schaal uitgebaat. Dit zijn de bedrijven die worden bedoeld met niet aan de grond gebonden intensieve veeteelt. Wegens een voorlopig onvoldoende oplosbaar reukhinderprobleem dat door deze veredelingsbedrijven wordt gesteld op de rand waar het landbouwgebied aan het woongebied (of zijn uitbreidingszone) paalt, dienen afstandsregels in acht genomen bij de afgifte van bouwvergunning voor bedrijfsgebouwen als nieuwe vestiging.

De afstandsregel bepaalt dat deze bedrijven mogen worden opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied.

Deze stedenbouwkundige beperking geldt niet wanneer het aanpalend woongebied een woongebied met landelijk karakter is. In deze gebieden staat de woon- en de landbouwfunctie immers op gelijke voet en maken beide bestemmingen de hoofdbestemming van het gebied uit.

Ook voor de uitbreiding van bestaande bedrijven, die gelegen zijn binnen deze strook van 300 m of 100 m, geldt de afstandsregel niet.

Er wordt inderdaad vanuit gegaan dat, buiten het (stedelijk) woongebied, elke bestaande inplanting van een gezinsbedrijf de noodzakelijke ontwikkelingskansen moet kunnen krijgen.

Onder bestaande bedrijven dient te worden begrepen bedrijven die bestonden op het ogenblik waarop in het ontwerp-gewestplan of in het gewestplan een woongebied of woonuitbreidingsgebied wordt aangeduid naast het agrarisch gebied.

De afstandregel geldt ook niet op de grenzen van industrie- of dienstenzones, groengebieden enz.

De afstand respectievelijk van 300 en 100 m dient gemeten vanaf het geplande bedrijfsgebouw tot de grens van het woongebied of woonuitbreidingsgebied zoals ingetekend op het ontwerp-gewestplan of gewestplan.

Overschakeling van agrarisch gebied naar bosgebied

Ingevolge het bepaalde artikel 35 bis, 4 van het Veldwetboek treedt een plan van aanleg dat bindende kracht heeft verkregen volledig in de plaats van de eventueel bestaande besluiten tot afbakening van gemeentelijke landbouw- en bosbouwzones, voor zover althans in het betrokken plan van aanleg landbouw- en bosbouwzones worden voorzien en voor zover het plan van aanleg betrekking heeft op het gehele grondgebied van de betrokken gemeente(n).

Dit betekent dat bij de vaststelling van een ontwerp-gewestplan of van een gewestplan bij besluit van de Vlaamse regering alle voor het betrokken gewest eventueel bestaande gemeentelijke afbakeningsplannen zonder meer ophouden te bestaan en vervangen worden door het ontwerp-gewestplan of het gewestplan, voor zover althans in het betrokken plan landbouw- en bosbouwzones worden voorzien.

Eenmaal een dergelijk plan vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering, gelden voor dit gewest dus nog enkel de planologische voorschriften van het betrokken plan en is het zonder enig belang geworden of voor dit gewest al dan niet gemeentelijke afbakeningsplannen bestonden.

Wat de agrarische gebieden betreft, bepaalt artikel 1 in fine, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 dat de overschakeling naar bosgebieden toegestaan is overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 (lees artikel 35bis) van het Veldwetboek.

Geen functiewijziging

De voorgelegde aanvraag voorziet een agrarische functie met exploitantenwoning.

Deze functie blijft ongewijzigd.

FUNCTIE VOLGENS OMZENDBRIEF

woonfunctie

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, zijn geen bijkomende bepalingen van toepassing voor een woonfunctie.

agrarische functie

Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002, zijn volgende bijkomende bepalingen van toepassing voor een agrarische functie.

Hier worden de agrarische bedrijven stricto sensu bedoeld, dit zijn de aan de grond gebonden agrarische bedrijven, zodat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt niet mogen worden opgericht in het woongebied.

De vestiging van nieuwe agrarische bedrijven of de uitbreiding of verbouwing van bestaande bedrijven kan slechts in het woongebied worden toegelaten indien de omgeving een agrarisch karakter vertoont. In het ander geval is immers niet voldaan aan de vereiste van verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Sinds het Besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen van 14 april 2000, wat gewijzigd werd op 17 juli 2015 en 30 oktober 2015, valt hogergenoemde functie onder volgende hoofdfunctie :

1° wonen;

4° land- en tuinbouw in de ruime zin;

Verklaring van de nieuwe functiecategorieën volgens het verslag aan de regering horende bij het desbetreffende besluit van 14 april 2000:

1° wonen

Met wonen wordt residentieel wonen bedoeld. Gebouwen bedoeld voor tijdelijk verblijf (vakantiehuisjes) vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'verblijfsrecreatie'.

Ook landbouwbedrijfswoningen vallen hier niet onder. Zij behoren tot de functiecategorie 'land- en tuinbouw in de ruime zin'. De conciërgewoning bij een industrieel bedrijf valt niet onder de categorie 'wonen' maar onder 'industrie en bedrijvigheid'. Dezelfde redenering gaat op voor alle conciërgewoningen.

Wanneer woningen boven gebouwen met een andere functie zijn opgetrokken en functioneel niets te maken hebben met deze functie, dan hebben ze wel de functie 'wonen'. Het gebouw in kwestie heeft dan twee hoofdfuncties.

4° land- en tuinbouw in de ruime zin

Het gaat om stallen, schuren, serres, maar ook de bedrijfswoning van de landbouwer.

In de voorliggende aanvraag wordt niet geduid of er gesproken kan worden van een volwaardige agrarische functie of het eerder hobby-landbouw betreft. Of de voorgelegde aanvraag principieel in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan zal verder beoordeeld moeten worden door het Departement Landbouw en Zeevisserij.

De voorgelegde aanvraag voorziet echter ook **geen aanvraag in het kader van afdeling 2-3 van de Vlaamse Codex (zonevrije basisrechten en zonevrije functiewijziging)**. Hiervoor bepaalt de wetgeving een uitzonderingsmaatregel, maar deze kunnen in dit geval niet toegepast worden omdat dit niet wordt aangevraagd.

Bijzondere plannen van aanleg

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens verkaveling

Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen

- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, gewijzigd op 4 december 2009 en 18 februari 2011, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De hemelwaterverordening is van toepassing want:

- De aanvraag betreft het aanleggen van een afwatering bij bestaande overdekte constructies en verhardingen die voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde.

De afwaterende oppervlakte van overdekte constructies bedraagt:

-bij verbouwen van overdekte constructies: 333.39 m²

Een hemelwaterput is verplicht bij nieuwbouw/herbouw/uitbreiding of bij de verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering.

De hemelwaterput heeft een inhoud van minstens:

1. Eengezinswoning:

Dakoppervlakte > 200 m²: min. 100 l/m², tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume.

Op de hemelwaterput moeten worden aangesloten:

Pompinstallatie en leidingen naar elk toilet en de wasmachine van elke aan te sluiten wooneenheid. Maximaal gebruikt voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en tuin.

Een **infiltratievoorziening** is altijd verplicht.

Een infiltratievoorziening werd niet voorzien. De hemelwaterputten hebben een overloop naar de aanwezige gracht. Deze zorgt er volgens Pidpa – riolering (vooradvies) voor dat hemelwater kan infiltreren. Verdere beoordeling van de conformiteit met de verordening hemelwater zal gebeuren in het advies van de Provincie – dienst Waterbeleid.

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, gewijzigd op 4 december 2009 en 18 februari 2011, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De aanvraag heeft betrekking op een ééngezinswoning. De Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is zodoende niet van toepassing.

Toetsing aan de stedenbouwkundige bepalingen

De voorgelegde aanvraag is niet in overeenstemming met alle stedenbouwkundige bepalingen.

De aanvraag tot omgevingsvergunning moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

De beoordeling gebeurt in het advies van de Provincie – Dienst Waterbeleid (zie verder).

5. Goede ruimtelijke ordening

In toepassing van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex moet de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Toetsing ruimtelijke ordening:

Functionele inpasbaarheid:

In de voorliggende aanvraag wordt niet geduid of er gesproken kan worden van een volwaardige agrarische functie of het eerder hobby-landbouw betreft. Of de voorgelegde aanvraag principieel in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan zal verder beoordeeld moeten worden door het Departement Landbouw en Zeevisserij.

De voorgelegde aanvraag voorziet echter ook **geen aanvraag in het kader van afdeling 2-3 van de Vlaamse Codex (zonevrije basisrechten en zonevrije functiewijziging)**. Hiervoor bepaalt de wetgeving een uitzonderingsmaatregel, maar deze kunnen in dit geval niet toegepast worden omdat dit niet wordt aangevraagd.

Mobiliteitsimpact:

De verkeersbewegingen die gegenereerd worden kunnen op een normale manier opgenomen worden in de bestaande verkeersstromen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Inplanting en gabarit van het gebouw zijn aanvaardbaar. De aanvraag voorziet in een normaal ruimtegebruik en een bouwdichtheid binnen de grenzen zoals bepaald voor de plaats. Het ontwerp schaaft zich op een goede manier in de omgeving.

Woonkwaliteit:

Woonkwaliteit is in orde.

Bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement:

Artikel 4.3.1§2, 2° stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan ook met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement rekening kan houden.

De aanvraag doet geen betekenisvolle bijdrage tot de verhoging van het ruimtelijk rendement, doch respecteert de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het aangevraagde past zich in de betrokken omgeving in.

Visueel vormelijke aspecten:

Het voorziene materiaalgebruik is aanvaardbaar in deze landelijke context. De beoordeling van het eigenlijke esthetische aspect is zeer subjectief. Hierover kan stedenbouwkundig geen appreciatie gegeven worden.

Cultuurhistorische aspecten:

Worden beoordeeld in het advies van Onroerend Erfgoed.

Bodemreliëf:

Het bodemreliëf wijzigt niet of weinig.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Beoordeling van deze aspecten vallen buiten de appreciatiemogelijkheden van stedenbouw omdat ze van privaatrechtelijke aard zijn. Een omgevingsvergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een vergunning houdt geen enkele beslissing in omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Bij de aanvraag moet rekening gehouden worden met de verplichtingen inzake brandveiligheid zoals deze voorzien worden in de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen, het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en diens bijlagen.

Conclusie:

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, onder voorbehoud van een gunstig advies van het Departement Landbouw & Zeevisserij.

6. Decretale beoordelingselementen

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Bremstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

7. Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Artikel 8 § 1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Dit artikel bepaalt dat de overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, er zorg voor draagt, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te

weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Volgens artikel 8 § 3 DIWB is de adviesaanvraag verplicht zolang er nog geen waterbeheersplannen goedgekeurd zijn en er twijfel bestaat over het al dan niet optreden van een schadelijk effect.

Het watertoetsinstrument werd doorlopen. Hieruit blijkt dat de watertoets niet onmiddellijk leidt tot een positieve uitspraak. Het instrument duidt volgende adviesinstantie(s) aan:

- ☐ **Provincie Antwerpen - Nete**
- ☐ **Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier**

8. Toepassingsgebied van de gewone en de vereenvoudigde procedure

Artikel 11. (23/10/2020- ...)

Conform artikel 17, § 2, van het decreet van 25 april 2014 en met behoud van de toepassing van artikel 17, § 3 en § 4, van het decreet van 25 april 2014 is de vereenvoudigde vergunningsprocedure van toepassing op een vergunningsaanvraag voor:

- 1° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op de vergunningsplichtige exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit:
 - a) een beperkte verandering van een ingedeelde inrichting of activiteit als vermeld in artikel 12 van dit besluit;
 - b) een ingedeelde inrichting of activiteit die uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM, of de veranderingen daaraan;
 - c) een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst;
 - d) een verandering door wijziging of uitbreiding van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting of activiteit waarbij de aangevraagde verandering uitsluitend een indelingsrubriek van de derde klasse omvat;
 - e) een verandering door uitbreiding van een vergunningsplichtige ingedeelde inrichting of activiteit waarbij de aangevraagde verandering uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM.
- 2° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen, het verkavelen van gronden of de bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden : de projecten, vermeld in artikel 13 van dit besluit, of veranderingen daaraan;
- 3° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten met een netto handelsoppervlakte van maximaal 20.000 vierkante meter;
- 4° in geval van een project dat uitsluitend betrekking heeft op vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie als vermeld in artikel 9bis, § 7, en artikel 13, § 4 en § 5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu;
- 5° in geval van een project dat betrekking heeft op minstens twee van de vergunningsplichten, vermeld in artikel 5, 1°, van het decreet van 25 april 2014 : de projecten, vermeld in artikel 14 van dit besluit, of veranderingen eraan.

Artikel 13. (23/10/2020- ...)

De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing op:

1° aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden:

- a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;
- b) de handelingen hebben geen betrekking op:
 - 1)
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan twintig meter;
 - ii) het verbouwen van lagere gebouwen of constructies waardoor die een hoogte van meer dan twintig meter bereiken;
 - iii) het verhogen van gebouwen of constructies die hoger zijn dan twintig meter met meer dan vijf meter;
 - 2) het oprichten of wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 500 meter;
 - 3) uitgevoerd buiten industriegebied in de ruime zin:
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;
 - ii) het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor die dezelfde oppervlakte bereiken;
 - iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter;
 - 4) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin:
 - i) het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;
 - ii) het verbouwen van kleinere gebouwen of constructies waardoor die een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter bereiken;
 - iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 3000 kubieke meter;
 - 5) uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin en telkens met een grondoppervlakte van meer dan 1000 vierkante meter:
 - i) het ontbossen;
 - ii) het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem;
 - iii) het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond;
 - iv) het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen;
 - 6) het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;
 - 7) aanvragen die afwijken van verkavelingsvoorschriften;
 - 8) ...;

- 9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO;

2° aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor de bijstelling van een dergelijke omgevingsvergunning als aan al de volgende voorwaarden is voldaan :

- a) de kavels waarop de aanvraag betrekking heeft, liggen in een gebied waarvoor een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt;
- b) de aanvraag is in overeenstemming met het voor de kavels geldende plan, vermeld in punt a);
- c) het voor de kavels geldende plan, vermeld in punt a), bevat zowel bestemmingsvoorschriften als voorschriften voor de inplanting, de grootte en het uiterlijk van de constructies;

3° aanvragen van de militaire overheid tot oprichting van militaire installaties en gebouwen in gebieden die op de plannen van aanleg of op de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn als militair domein als ze voorkomen op een lijst die gevoegd is bij een protocol, gesloten tussen de minister van Landsverdediging en de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, dat in het Belgisch Staatsblad is bekendgemaakt.

In het eerste lid wordt verstaan onder industriegebied in de ruime zin: elk gebied dat hoofdzakelijk bestemd is voor industrie en bedrijvigheid, zoals gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen, regionaal bedrijventerrein of lokaal bedrijventerrein.

Conform art. 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dient het dossier afgehandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

9. Adviezen

Volgende adviesinstanties zijn van toepassing:

Afdeling 2 De instanties die advies verlenen over stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden, en de inhoud van de adviezen

Artikel 35 OVB

§ 1. Over vergunningsaanvragen of beroepen die betrekking hebben op het uitvoeren van vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen of op het verkavelen van gronden wordt advies verleend door de instanties en in de gevallen vermeld in dit artikel.

§ 8. De adviesinstanties, vermeld in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, verlenen advies in de gevallen, vermeld in artikel 3 van het voormelde besluit.

- ☐ **Provincie Antwerpen - Nete**
- ☐ **Cel Integraal Waterbeheer, Stad Lier**

§ 12. Het **Departement Landbouw en Zeevisserij** verleent advies als het voorwerp van de vergunningsaanvraag:

- 1° verband houdt met landbouw, ongeacht de bestemming van het gebied;
- 2° toepassing vraagt van de bepalingen van artikel 4.4.3 tot en met 4.4.9, artikel 4.4.23 en artikel 4.4.26, § 2, van de VCRO, in gebieden die een agrarische bestemming hebben.

Artikel 36. (23/02/2017- ...)

De adviesinstantie, vermeld in artikel 35, § 2, geeft haar advies over de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen of het aangevraagde verkavelen van gronden conform titel IV, hoofdstuk III van de VCRO.

De adviesinstanties, vermeld in artikel 35, § 3 tot en met § 16, geven hun advies over de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen of het aangevraagde verkavelen van gronden conform artikel 4.3.3. en 4.3.4. van de VCRO.

Artikel 4.3.3. (01/09/2009- ...) van de VCRO

Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « direct werkende normen » verstaan : supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Artikel 4.3.4. (01/09/2009- ...) van de VCRO

Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « doelstellingen of zorgplichten » verstaan : internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

Overige adviezen

1. De interne **Cel Technisch bureau** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:
 - Overwelvingen en/of inname van het openbaar domein
 - rioleringsprincipes volgens het zoneringsplan van de VMM
2. De interne **Cel Integraal Waterbeheer** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:
 - Een aangevraagde terreinophoging
 - Een aangevraagde afwijking op de verordening hemelwater
3. De interne **Cel Erfgoed** wordt om advies verzocht als het voorwerp van de vergunningsaanvraag betrekking heeft op:

- gebouwen die opgenomen zijn op de inventaris bouwkundig erfgoed

Uitgebrachte adviezen:

Departement Landbouw en Visserij - Adviesvraag heeft op 27 maart 2024 onder ref. 2024_001415_v1 volgend ongunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er volgend advies bij.

De aanvraag is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

De aanvraag betreft volgens de beschrijvende nota:

- 1) *De regularisatie van reeds uitgevoerde structurele werken en gevelwijzigingen.*
- 2) *Het aanvragen van een vergunning voor het isoleren van de achter- en zijgevels van een landbouwerswoning.*

Het goed werd aangekocht door de heer Peter Aerts in 2023 om een landbouwbedrijf te starten met als hoofddoel het aanleggen van een wijngaard begroot op de huidige landbouwgrond, met name 1.000 druivelaars. De functie van het gebouw blijft ongewijzigd: het blijft een landbouwerswoning.

Het landbouwnummer van de aanvrager is 003.039.206-02.

Op heden is de aanvrager niet gekend als GLB actief landbouwer noch worden er al gronden in bewin aangegeven. Hij beschikt inderdaad over een landbouwnummer, sedert 10/10/2023, doch dit betekent niet automatisch dat iemand ook landbouwer is.

De aanplant is ook nog niet gebeurd. Ook beschikt hij, volgens de ons beschikbare informatie over slechts ca. 0,5ha waar druivelaars zouden worden voorzien.

Afbeelding: zie bijlage.

Op de twee agrarische percelen achter het gebouw zal de druiventeelt plaatsvinden (percelen E163 en E164). Dit zijn licht naar het zuiden afhellende percelen die zich goed tot druiventeelt lenen. De exacte oppervlakte en indeling van de wijngaard is nog niet gekend. Er wordt gestreefd naar een biodynamische aanpak, geen monocultuur, dus de druivelaars zullen tussen andere soorten worden aangeplant om de biodiversiteit te vergroten (Agrobosbouw).

Momenteel wordt er geëxperimenteerd met verschillende rassen om te zien welke soorten er goed gedijen om in 2024 en 2025 met de aanplantingen te kunnen beginnen.

De aanvrager heeft bovendien reeds sedert 11/06/2018 zijn intrek genomen op deze site. Dit terwijl hij aangeeft de woning pas gekocht te hebben in 2023.

Daarenboven zijn de werken reeds onvergund gestart/uitgevoerd. Deze zaken impliceren dat de site op heden als onvergund dient te worden beschouwd.

Het is een nieuw gegeven dat aanvragers, particulieren, onder het mom van 'landbouw' zich toch willen vestigen in het agrarisch gebied zonder een functiewijziging naar zonevreemd wonen te laten bekijken en aan te vragen. Dit kan en mag niet de bedoeling zijn en dergelijke aanvragen moeten zéér restrictief worden benaderd.

Er is nog géén aanplant, er worden geen gronden aangegeven, er is amper 0,5ha in het bezit. Hierbij geven wij mee dat een volwaardig, gangbaar leefbaar agrarisch bedrijf in de wijnbouw een oppervlakte vereist van ca. 10ha. Een extensievere uitbating van de percelen, zoals biodynamisch, mogelijks veel meer. Het uitvoeren van een agrarische activiteit kan uiteraard ook in bijberoep, doch hier betreft het overduidelijk louter hobbylandbouw (= zonevreemd) en géén economische activiteit gelet op het zéér

beperkte areaal. De nodige ervaring en/of opleiding tot wijnbouwer wordt ook nergens aangetoond.

Tenslotte geeft ons agentschap ook nog mee dat de aanvrager én de site Bremstraat 16 bij de KBO geregistreerd staat met o.a. volgende zonevreemde activiteiten en dit al sedert 1 oktober 2020.

Afbeelding: zie bijlage.

De zogezegde zone-eigen activiteiten worden pas aangegeven sedert 1 oktober 2023.

Afbeelding: zie bijlage.

Opvallend is ook dat d.d. 21/09/2023 een pv werd opgesteld voor een bouwmisdrijf. Het heeft er alle aard naar dat de aanvrager al het nodige in gang heeft gezet i.f.v. om deze zaken geregulariseerd te kunnen krijgen. Een landbouwnummer werd aangevraagd op 10/10/2023, KBO aangepast 01/10/2023.

Echter in realiteit is er geen economische landbouwactiviteit gerealiseerd.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan dan ook geheel niet instemmen met deze aanvraag en verstrekt **een strikt ongunstig advies**.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (27 maart 2024).

Het standpunt van Departement Landbouw en Visserij - Adviesvraag wordt bijgetreden. De aanvraag moet worden geweigerd.

Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid heeft op 27 maart 2024 onder ref. WAAD-2024-0653 volgend ongunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag:

Betreffende: LIER . Verbouwen van een landbouwerswoning met inrichting privéwaterafvoer (aanleg riolering, aansluiting op gracht) aan de Bremstraat 16 door Aerts, Peter.

1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

In overeenstemming met artikel 1.3.1.1. van het Waterwetboek werd onderzocht of er een schadelijk effect op het watersysteem uitgaat van voorliggende aanvraag. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het watertoetsbesluit van 20 juli 2006.

In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen vastgesteld. Dit beleidskader verduidelijkt wat de gehanteerde krijtlijnen zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het watersysteem, en met welke zaken een aanvrager rekening moet houden voor het verkrijgen van een gunstig wateradvies. Het provinciale beleidskader voor wateradviezen werd door de deputatie goedgekeurd in zitting van 21 september 2023 en is te vinden op de website van de provincie Antwerpen:

<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-ofwerken-langs-een-waterloop/watertoets.html>.

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.6.17.1, Babbelsebeek van 2de categorie

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.

2.2. Kaartgegevens

Het project is gelegen in overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetsadvieskaart.

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in agrarische gebieden.

Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:

- *wijziging van infiltratie naar het grondwater* aangezien verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg hebben. Dit kan leiden tot onvoldoende aanvulling van het grondwater, met (meer) verdroging tot gevolg;

- *wijziging van het overstromingsregime*, aangezien ophogingen, verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater, een verlies van ruimte voor water en bijkomende wateroverlast tot gevolg kunnen hebben;

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaande landbouwerswoning met werken aan de afwatering. De dakoppervlakte van het gebouw zal volgens de aangeleverde plannen aangesloten worden op een aantal hemelwaterputten, die zouden overlopen naar een bestaande gracht. **De overloop naar de bestaande gracht kan niet aanvaard worden.** Om versnelde afvoer en een verminderde infiltratie van hemelwater te vermijden, dient de overloop van de hemelwaterputten aangesloten te worden op een bovengronds infiltratiesysteem voldoende groot en boven de hoogste grondwaterstand. De volledige dakoppervlakte van het gebouw dient meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening.

Er dient rekening gehouden te worden met de overstromingsgevoeligheid van het perceel. Omwille van het overstromingsrisico dient een overstromingsveilig vloerpeil te worden gehanteerd. Het **vloerpeil** dient op **minstens 6,30 m TAW** te liggen.

Door ophogingen in de overstromingscontour, gaat er **ruimte voor water verloren**. De ophogingen nemen overstroombare ruimte in, waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan er toe leiden dat het gevaar voor wateroverlast in de omgeving toeneemt. Om de overstromingsproblemen in de omgeving niet te verergeren, moet het verlies van waterbergingsruimte vermeden worden door het plan te realiseren zonder inname van ruimte voor water. Verhardingen dienen op het huidige maaiveld aangelegd te worden. De grond die vrijkomt bij het uitgraven van de funderingen en de infiltratievoorziening dient te worden afgevoerd.

De aanvraag is bijgevolg **niet** verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (art. 1.2.2.). Indien gewijzigde plannen worden opgeladen kan onderhavig advies mogelijk worden herzien.

3.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthoudenbergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de stroomgebiedbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Vermijden afstroom van hemelwater

Het is cruciaal om **duurzaam om te gaan met de ruimte en alleen noodzakelijke verharding aan te leggen** bij nieuwe projecten én ook om kritisch na te denken over bestaande verharding. Op vele plaatsen is er namelijk een overvloed aan ongebruikte, overbodige verharding. Om een gezonde leefomgeving te realiseren en klimaatuitdagingen aan te gaan is het belangrijk om de open ruimte die ons rest zo veel mogelijk te beschermen. Door de bodem te verharderen, kunnen de functies van de bodem niet of onvoldoende vervuld worden. Dit leidt onder meer tot een groter risico op overstromingen, minder waterinfiltratie en -berging, hitteproblemen in stads- en dorpskernen, minder CO₂-opslag door planten en de bodem en een verlies aan biodiversiteit.

Ondoorlatende verhardingen wateren af naar naastliggende groenzones voor infiltratie op eigen terrein. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient de groenzone minimaal 25% van de verharde oppervlakte te bedragen. De groenzone dient te worden uitgewerkt met een licht komvormige maaiveldverlaging van minimum 5 cm diep.

Verhardingen moeten **maximaal waterdoorlatend** zijn. De waterdoorlatende verharding wordt aangelegd onder een helling tussen de 0,5% en 2%. Het water dient af te stromen naar een groenzone die minimaal 15% van de afstromende oppervlakte heeft. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van $5,4 \cdot 10^{-5}$ m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden.

Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

Infiltratievoorziening

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op dit perceel 50 cm.

Er dient een **open infiltratiesysteem (infiltratiekom / gracht / wadi / ...)** te worden aangelegd. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg.

Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.

Een noodoverloop is niet wenselijk.

Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening mag enkel rekening worden gehouden met de nuttige volumes en oppervlaktes. Enkel het infiltratievolume en –oppervlakte onder de noodoverloop kunnen meegerekend worden in de dimensionering. Bij bepaling van de infiltratieoppervlakte mag, zonder bijkomende motivatie, voor bovengrondse

voorzieningen dieper dan 50 cm enkel de vrij liggende wandoppervlakte in rekening worden gebracht. De voorzieningen moeten op een minimale afstand van 1x hun diepte van ondergrondse constructies (zoals putten, funderingen of kelders) gelegen zijn.

Er dient steeds een snede doorheen de infiltratievoorzieningen te worden aangeleverd, conform de checklist aan te leveren documenten bij het provinciaal beleidskader. Deze dient minstens de volgende gegevens te bevatten: de gemiddelde hoogste grondwaterstand, diepte van de voorziening, indien voorzien de inplanting van de overloop en de nuttige oppervlaktes en volumes.

3.2. Voor de wijziging van overstromingsregime

Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen, waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden. Dit kan er toe leiden dat het gevaar voor wateroverlast in de omgeving toeneemt. Een eventuele ophoging is enkel toegelaten ter hoogte van de gebouwen zelf; het omliggende terrein mag in geen geval opgehoogd worden. Verhardingen dienen op het huidige maaiveld aangelegd te worden. De grondbalans van het perceel moet neutraal zijn: iedere ophoging moet gecompenseerd worden door een afgraving. De grond die vrijkomt bij het uitgraven van de funderingen en de infiltratievoorziening dient hierbij te worden afgevoerd.

Uit de meest recente modellen blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 1000 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van 6,30 m TAW optreedt. Door het overstromingsrisico moet het vloerpeil van het toekomstig aan te leggen gebouw voldoende hoog gekozen worden. Het overstromingsveilig bouwpeil bedraagt 6,30 m TAW.

4. TOETSING EN CONCLUSIE

Ongunstig, aangezien het schadelijk effect niet kan worden voorkomen of beperkt door het opleggen van voorwaarden, waardoor de aanvraag niet verenigbaar is met het watersysteem en art. 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid. Onderhavig advies kan mogelijk worden herzien indien gewijzigde plannen worden opgeladen waarbij rekening wordt gehouden met de onder punt 3 besproken aandachtspunten, maatregelen en voorwaarden.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (27 maart 2024).

Het standpunt van Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid wordt bijgetreden. De aanvraag moet worden geweigerd.

Cel Erfgoed heeft onder ref. 2023/401 volgend ongunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag:

Erfgoedstatuut:

Het gebouw Bremstraat 16 te Lier, een langgestrekte hoeve, is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed "langgestrekte hoeve" sinds 29/3/2019.

Voor gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (na vaststelling met openbaar onderzoek) moet de lokale overheid bij een beslissing over een werk aan motiveren hoe de erfgoedwaarden in acht werden genomen. De wetgeving op de ruimtelijke ordening bepaalt dat de aanvraag in overeenstemming moet zijn met de 'goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat bij de beoordeling van een

vergunningsaanvraag o.a. de schaal, visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten mee in overweging worden genomen.

Beoordeling:

A. Cultuurhistorische waardestelling:

Op de site was al in de 18de eeuw bebouwing, maar de huidige hoeve dateert pas uit het laatste kwart van de 19de eeuw. De hoeve volgt het typische plan van een langgevelhoeve, een zeer kenmerkende hoevetypologie in de Kempen. Aan de (noord)oostelijke kopse gevel is weliswaar in 1958 een berging aangebouwd (zoals een bouwnaad ook lijkt uit te wijzen), maar verder zien we van oost naar west een opbouw van ruimten zoals die gebruikelijk was in de streek met achtereenvolgens de kamer, het huis met grote open haard, de stallen, de schuur en het wagenhuis. De leefruimten bevonden zich zuidgericht, terwijl aan de noordkant een opkamer met eronder een kelderkamer als koele opslagruimte werd gebouwd.

De langgestrekte hoeve is vastgesteld als bouwkundig erfgoed omwille van de historische en architecturale erfgoedwaarde. De oorspronkelijke functies zijn nog duidelijk leesbaar (herkenbaarheid) en de hoeve betreft een zeer mooi voorbeeld van een Kempense langgevelhoeve (representativiteit). Belangrijke erfgoedelementen en –kenmerken zijn o.a. het zichtbaar metselwerk met gecementeerde plint en muurankers, het zadeldak met Vlaamse pannen, de karakteristieke muuropeningen die de oorspronkelijke functies van het gebouw verraden en de aanwezigheid van vensterluiken. In het interieur is de oorspronkelijke indeling in woon- en stal/schuurgedeelte nog duidelijk leesbaar en waardevol om te bewaren. De oorspronkelijke draagstructuur met zware moerbalken en dakgebinte is grotendeels bewaard. In de bedrijfsgedeelte worden de moerbalken omwille van de grote overspanning ondersteund door een standvink met korbelen (geplaatst op een gemetste kolom). Het gebinte bestaat uit schaarspanten met horizontale balken, bestaande uit twee schuine (scharende of scherende) schuine of schaarstijlen die in de nok over elkaar heen gekeept zijn met de nokgording in de vork gevormd door de twee schaarstijlen. Dit type is zeer kenmerkend voor de bouw van (eenvoudige) hoeves in de 19de eeuw.

B. Afweging:

De bouwheer wenst deze bestaand hoeve te verbouwen. We merken op dat de plannen van de vergunde toestand niet correct zijn. Deze plannen geven immers voornamelijk de toestand weer die geregulariseerd dient te worden (cfr. aanmaning dd. 29/6/2023), niet de vergunde (of vergund geachte) toestand. Vooral aan de achtergevel en de linkerzijgevel is het verschil met de plannen van de vergunde toestand en de effectieve (originele) toestand van het gebouw in 2021 groot. Aan de achtergevel lijkt slechts één raam en één deur overeen te komen met de oorspronkelijke toestand en de rechterzijgevel was in 2021 nog blind terwijl op de plannen van de vergunde toestand grote ramen getekend staan. Ook de afweging van de noodzaak van een archeologienota is niet correct. In tegenstelling tot hetgeen in de verantwoordingsnota staat ligt de hoeve niet in een afgebakende zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt. Het is de grootte van de verguningsplichtige bodemingreep die zal bepalen of hier al dan niet een archeologienota nodig zal zijn. Op basis van onze inschatting zal een archeologienota evenwel inderdaad niet vereist zijn binnen dit dossier.

Uit de plannen blijkt dat het uitzicht van de voorgevel grotendeels behouden blijft. Centraal in de gevel worden twee muuropeningen gecombineerd tot een deur, maar aangezien hier vermoedelijk vroeger reeds een bredere poort aanwezig was heeft deze voorgestelde ingreep geen negatieve impact op de erfgoedwaarde en op de leesbaarheid van de oorspronkelijke indeling van de langgevelhoeve. In de achterzijde zijn de wijzigingen veel groter. De voorgestelde wijzigingen lijken wel in relatie te staan met de oorspronkelijk opbouw en indeling van de historische hoeve en kunnen mogelijk wel toegestaan worden. De wijzigingen in de rechterzijgevel (verlengen bestaand raam begane grond tot op de vloer en vervangen van een rechthoekig door een rond raam) zijn aanvaardbaar. In de linkerzijgevel, die tot 2021 een blinde gevel was, worden drie nieuwe

muuropeningen voorgesteld. Vooral het grote raam in de zijgevel heeft een grote negatieve impact op de erfgoedwaarden en de leesbaarheid van de historische hoeve. Een zeer typisch kenmerk van historische hoeves is immers dat de korte, westgerichte gevel (meestal schuur of wagenhuis) blind uitgevoerd werd omwille van de regen en de wind. Er is bovendien geen bijkomende nood aan lichttoetreding, aangezien er reeds een breed raam aan de voorgevel wordt voorzien, samen met een kleiner raam in de zijgevel.

In het zadeldak worden een aantal dakvlakramen voorzien: in het voorste dakvlak enkel kleine ramen, aan de achterzijde worden er wel een aantal grotere dakvlakramen voorzien. De dakvlakramen worden uitgevoerd in staal, sluiten aan bij een 19de-eeuwse vormgeving en zijn aanvaardbaar.

Verder wenst de bouwheer de achtergevels en de beide zijgevels af te werken met een kalkpleister. Het aanbrengen van een gevelbepleistering aan de buitenzijde van de muren heeft een grote visuele impact op de woning. Het zichtbaar metselwerk, met gecementeerde plint en zichtbare muurankers vormen belangrijke erfgoedelementen, die zeer typisch zijn voor dergelijke hoeves (herkenbaarheid en representativiteit). **Het aanbrengen van een pleisterlaag heeft een negatieve invloed op die erfgoedelementen en is niet aanvaardbaar vanuit erfgoedperspectief.** Het aanbrengen van gevelisolatie langs de binnenzijde van de woning (zoals aan de voorzijde) is uiteraard wel toegestaan.

In het interieur blijft de bestaande opbouw (vooral in het woongedeelte) grotendeels behouden en blijft de historische verdeling in kamer, huis, schuur, stal en wagenhuis nog leesbaar. De historische opkamer met eronder de kelder als koele berging blijft behouden, net zoals de historische open haard. De restauratie van het kenmerkende en waardevolle dakgebinte en het zichtbaar houden van het dakbeschot is een ingreep met een grote positieve impact op de belevingswaarde van het erfgoed.

De aanbouw heeft geen erfgoedwaarde. Over de ingrepen aan dit volume spreken we ons dan ook niet uit.

Advies:

Het dossier bevat niet voldoende informatie om de ingrepen correct te kunnen inschatten. De plannen van de vergunde (of vergund geachte) toestand zijn niet correct, maar geven meestal reeds de toestand weer die dient geregulariseerd te worden. Correcte plannen van de vergunde (of vergund geachte) toestand zijn noodzakelijk om de voorgestelde ingrepen correct te kunnen inschatten. Door het ontbreken van deze plannen kan er vanuit erfgoed geen positief advies gegeven worden. De inschatting van de noodzaak tot een archeologienota is bovendien gebaseerd op een verkeerde interpretatie van de wetgeving.

Indien de ingrepen toch (voorwaardelijk) vergund zullen worden is dat enkel aanvaardbaar vanuit erfgoedperspectief op voorwaarde dat:

- De historische draagstructuur (moerbalken, dakgebinte) integraal behouden blijft;
- Er geen archeologienota verplicht is;
- De bepleistering van de achter- en zijgevel niet wordt uitgevoerd. Binnenisolatie zoals voorzien aan de voorgevel van de hoeve is wel toegestaan.
- Raam Y in de linkerzijgevel niet wordt uitgevoerd of wordt dichtgemaakt.

Volgende voorwaarden werden door Cel Erfgoed opgelegd:

Het dossier bevat niet voldoende informatie om de ingrepen correct te kunnen inschatten. De plannen van de vergunde (of vergund geachte) toestand zijn niet correct, maar geven meestal reeds de toestand weer die dient geregulariseerd te worden. Correcte plannen van de vergunde (of vergund geachte) toestand zijn noodzakelijk om de voorgestelde ingrepen correct te kunnen inschatten. Door het ontbreken van deze plannen kan er vanuit erfgoed geen positief advies gegeven worden. De inschatting van de noodzaak tot een archeologienota is bovendien gebaseerd op een verkeerde interpretatie van de wetgeving.

Indien de ingrepen toch (voorwaardelijk) vergund zullen worden is dat enkel aanvaardbaar vanuit erfgoedperspectief op voorwaarde dat:

- De historische draagstructuur (moerbalken, dakgebinte) integraal behouden blijft;
- Er geen archeologienota verplicht is;
- De bepleistering van de achter- en zijgevel niet wordt uitgevoerd. Binnenisolatie zoals voorzien aan de voorgevel van de hoeve is wel toegestaan.
- Raam Y in de linkerzijgevel niet wordt uitgevoerd of wordt dichtgemaakt.

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: ongunstig (25 maart 2024).

Het standpunt van Cel Erfgoed wordt bijgetreden. De aanvraag moet worden geweigerd.

Cel Integraal Waterbeheer heeft geen advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Cel technisch bureau heeft volgend voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn volgend op de ontvangst van de adviesvraag:

Projectinhoudversie 2

In het kader van integraal waterbeheer dienen de langsgrachten zoveel mogelijk open te blijven. Overwelvingen ten behoeve van nieuwe opritten dienen daarom in aantal beperkt te worden tot 1 per kadastraal perceel en in lengte tot 5 meter per overwelving. De uitvoering van overwelvingen van de langsgracht dienen aangevraagd te worden via de website van de stad Lier volgens de voorwaarden die beschreven staan op <https://www.lier.be/grachtoverwelving-aanvragen>. De kosten voor uitvoering door de stad Lier zijn een last van de vergunning.

In dit geval worden de kosten voor het inkorten van de overwelving geraamd op 1.105,30 EUR (excl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).

Voor aansluiting riolering zijn de richtlijnen van Pidpa voor collectief te optimaliseren buitengebied van toepassing (zie bijlage). De aangeleverde rioleringsplannen voldoen hieraan.

Volgende voorwaarden werden door **Cel technisch bureau** opgelegd:

In het kader van integraal waterbeheer dienen de langsgrachten zoveel mogelijk open te blijven. Overwelvingen ten behoeve van nieuwe opritten dienen daarom in aantal beperkt te worden tot 1 per kadastraal perceel en in lengte tot 5 meter per overwelving. De uitvoering van overwelvingen van de langsgracht dienen aangevraagd te worden via de website van de stad Lier volgens de voorwaarden die beschreven staan op <https://www.lier.be/grachtoverwelving-aanvragen>. De kosten voor uitvoering door de stad Lier zijn een last van de vergunning.

In dit geval worden de kosten voor het inkorten van de overwelving geraamd op 1.105,30 EUR (excl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).

De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (26 februari 2024).

Het standpunt van Cel technisch bureau wordt bijgetreden, de volgende voorwaarden zouden worden opgelegd in de eventuele vergunning:

In het kader van integraal waterbeheer dienen de langsgrachten zoveel mogelijk open te blijven. Overwelvingen ten behoeve van nieuwe opritten dienen daarom in aantal beperkt te worden tot 1 per kadastraal perceel en in lengte tot 5 meter per overwelving. De uitvoering van overwelvingen van de langsgracht dienen aangevraagd te worden via de website van de stad Lier volgens de voorwaarden die beschreven staan op <https://www.lier.be/grachtoverwelving-aanvragen>. De kosten voor uitvoering door de stad Lier zijn een last van de vergunning.

In dit geval worden de kosten voor het inkorten van de overwelving geraamd op 1.105,30 EUR (excl. btw). Dit bedrag is een last van de vergunning en betreft een geraamd bedrag, waarvoor na uitvoering van de werken een afrekening zal volgen (in plus of min).

10. Openbaar onderzoek / standpunt buren

Volgens artikel 83 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, moet er geen openbaar onderzoek worden ingesteld.

Er diende geen standpunt van de buren gevraagd te worden.

11. Archeologienota

De oppervlakte van het betrokken perceel/de betrokken percelen - niet gelegen in (gedeeltelijk) vastgestelde archeologische zone – is/zijn groter dan 3.000 m², doch de bodemingreep heeft een oppervlakte van minder dan 1.000 m², dus is een archeologienota niet vereist.

12. Project-MER (in geval van toepassing) / MER screening en natuurtoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Een project-MER, ontheffing of MER-screeningsnota is bijgevolg niet vereist.

Natuurtoets

De aanvraag werd getoetst aan artikel 26bis en artikel 36ter,§3 en §4 van het Natuurdecreet. De aanvraag is gelegen op voldoende afstand van een vogel- en/of habitatrichtlijngebied en VEN- en/of IVON-gebied. Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht van de aanwezige natuurwaarden.

13. Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

14. Ligging volgens het zoneringsplan (VMM)

De eventuele verplichting m.b.t. het plaatsen van een septische put / het te hanteren rioleringsprincipe werd reeds besproken in het intern advies van het technisch bureau.

15. Algemene conclusie en advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Aangezien de voorgelegde aanvraag niet in overeenstemming is met alle bepalingen uit de Vlaamse Codex moet een ongunstig advies gegeven worden en moet de omgevingsvergunning geweigerd worden om volgende redenen:

- **Ongunstig advies Departement Landbouw & Zeevisserij:** onvoldoende aangetoond dat het om een professionele agrarische activiteit gaat, het betreft daarentegen hobby-landbouw (= zonevreemde activiteit).
- **Ongunstig advies Provincie – dienst Waterbeleid:** het schadelijk effect kan niet worden voorkomen of beperkt door het opleggen van voorwaarden, waardoor de aanvraag niet verenigbaar is met het watersysteem en art. 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid.
- **Ongunstig advies cel Erfgoed:** het aanbrengen van een pleisterlaag heeft een negatieve invloed op die erfgoedelementen en is niet aanvaardbaar vanuit erfgoedperspectief. Voorts bevat het dossier niet voldoende informatie om de ingrepen in relatie tot erfgoed correct te kunnen inschatten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van (04/04/2024).

16. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier:

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15/04/2024:

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar integraal bij.

Art. 1:

Het college beslist de aanvraag ingediend door Peter Aerts namens Aerts, Peter, de heer Paul Van Dessel en de heer Peter Aerts inzake het regulariseren van het verbouwen van een landbouwerswoning, gelegen Bremstraat 16, 2500 Lier te weigeren.

Beslissing over een vergunningsaanvraag – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 35 en 49. (23/02/2017- ...)

Van een omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het

Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Katrijn Bosschaerts
Algemeen Directeur

Thierry Suetens
Schepenen