

Begeleidende nota

Deze aanvraag betreft de tijdelijke functiewijziging van een bestaande serre (SV_1989_327) en de voorgelegen loods, gelegen aan de Mechelsesteenweg 346.

De serres en de loods bevinden zich in agrarisch gebied. Er zijn geen BPA's of RUP's van toepassing.

Een zone-eigen woning met losstaande garage rechtsachter de woning ligt op het aanpalende perceel, maakt geen deel uit van de huidige aanvraag. Het Departement voor Landbouw en Visserij gaf in een eerste advies aan dat er betreffende de in agrarisch gebied gelegen loods en serres reeds een functiewijziging zou zijn doorgevoerd, maar dit is niet correct. De woning, die niet door de aanvrager wordt bewoond, heeft in de garage rechts een motoherstelplaats ingericht onder de vrijstellingsregel tot 100 m², maar dit heeft niets te maken met de serres en voorliggende loods, waarover de aanvrager het zakelijk en eigendomsrecht heeft.

De serres liggen in de bestemming agrarisch gebied. Er zijn geen BPA's, RUP's van toepassing.

Beschrijving van de werken serre

- **Functiewijziging**
De serre wordt tijdelijk herbestemd tot opslagruimte. Aangezien er momenteel geen huurder of koper gevonden is voor deze serre, die nog in zeer goede staat is, wordt geopteerd om - om leegstand en verwaarlozing te vermijden - tijdelijk een andere functie toe te kennen in afwachting van een nieuwe zone-eigen ingebruikname. Het betreft dan ook geen ingreep omwille van het verkrijgen van een voor landbouwgebied abnormaal hoog rendement (verdrijven van landbouwfunctie) maar om een ingreep om de onderhoudskosten te kunnen afdekken in afwachting van een zone-eigen invulling.
- **Plaatsen van vier poorten**
In de zijwand van de serre worden vier poorten geïnstalleerd. Deze poorten dienen uitsluitend voor een betere toegankelijkheid en vlot transport van materialen. Ze worden ingebouwd in de bestaande structuur, zonder constructieve ingrepen of wijziging van het algemeen uitzicht.
- **Vervangen van glas door lichtdoorlatend plastic**
Aan de binnenzijde wordt het glas afgedekt met lichtdoorlatend plastic om de ruimte duurzamer en gebruiksvriendelijker te maken. Het oorspronkelijke glas blijft behouden. Dit betreft een niet-constructieve ingreep in het interieur en is vrijgesteld van vergunning.

Juridische basis en regelgeving:

De functiewijziging van de serre naar **loutere opslag** is in overeenstemming met de geldende regelgeving en het beleid omtrent niet-agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur. Dit is onderbouwd door de volgende bepalingen:

- **BVR 28/11/2003, artikel 8:**

“Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

3° De nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.”

EN

- **Artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:**

Een vergunning kan worden verleend voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° Het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin.

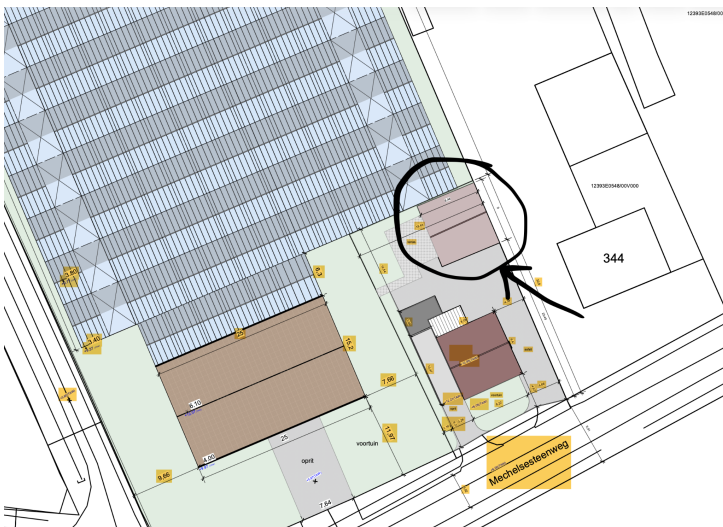
2° Het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep.

3° De nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerlei materialen of materieel.

- **Ligging in een gebouwengroep:**

De serre maakt deel uit van een gebouwengroep, een essentiële voorwaarde voor de functiewijziging naar opslag in het kader van het besluit betreffende toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Deze aanpassingen respecteren de bestaande constructie en garanderen dat het gebouw eenvoudig terug te brengen is naar de oorspronkelijke landbouwfunctie wanneer dat vereist is. De loods is een gebouw, en vormt samen met de serres een gebouwencomplex.



Hierboven aanduiding van de garage die bij de woning in gebruik is genomen voor beperkt herstellen van motoren door de bewoner van de aanpalende woning, en waar het Dept. Landbouw naar verwijst. De woning en garage maken geen deel uit van de aanvraag.

Wat betreft het advies van de dienst Waterbeleid dient opgemerkt te worden dat zowel de serres als loods vergund zijn, en dat een afbraak van de nog in goede toestand verkerende gebouwen en constructies economisch noch ecologisch te verantwoorden is. Indien er op termijn een geschikte landbouwer gevonden worden om deze zone-eigen te gebruiken, kan en zal dit vanzelfsprekend gebeuren; het tijdelijk wijzigen van de functie om leegstand te vermijden is daarom niet ingegeven door winstbejag.