

Dossiernummer: OMV/2023058558

Ministerieel besluit over de beroepen aangetekend tegen het besluit nr OMGP-2023-0163 van de deputatie van de provincie Antwerpen van 31 augustus 2023 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning aan Jan en Kay Vermeiren voor het verbouwen van een exploitatiewoning met stal naar een exploitatiewoning voor 2 gezinnen en de sloop van een niet-vrijstaand bijgebouw horende bij een rundveebedrijf, gelegen te 2322 Minderhout, Beemden 18.

**OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG: PIV6**

De aanvraag heeft betrekking op een rundveebedrijf en omvat het verbouwen van een exploitatiewoning met stal naar een exploitatiewoning voor 2 gezinnen, de sloop van een niet-vrijstaand bijgebouw en de aanpassing van de terrasverharding.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op terreinen gelegen te 2322 Minderhout, Beemden 18, zoals ingetekend op het omgevingsloket onder situering:



De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
Bedrijfswoning	Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en met wijzigen van aantal woongelegenheden	Verbouwen van een exploitatiewoning met stal naar een exploitatiewoning voor 2 gezinnen met een grondoppervlakte van 408,58 m <sup>2</sup> , een nokhoogte 10,68 m en een kroonlijsthoogte van 6 m
Bijgebouw	Verwijderen van vrijstaande bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies of andere beperkte handelingen	Slopen van een niet vrijstaand bijgebouw met een grondoppervlakte van 35,57 m <sup>2</sup>

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
Afbraak terrasverharding	Verwijderen infrastructuur	Slopen van een deel van de terrasverharding
Nieuwe terrasverharding	Aanleggen infrastructuur	Aanleggen van een nieuwe terrasverharding met een oppervlakte van 20,325 m <sup>2</sup>

Een deel van de stedenbouwkundige handelingen binnen het project is op basis van onderstaande bepalingen uit het vrijstellingenbesluit vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunningsplicht:

#### *HOOFDSTUK 13 Afbraak*

##### *Artikel 13.1.*

*Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor het slopen of verwijderen van installaties of constructies die vallen onder de bepalingen van dit besluit.*

##### *Artikel 13.2.*

*Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies, op voorwaarde dat aan al de volgende vereisten voldaan is:*

- 1° het betreft geen kleine elementen en constructies, geïsoleerd of deel uitmakend van een geheel, die van belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde hebben, als referentie dienen voor de bevolking van een buurt of wijk, of bijdragen tot het gevoel van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren, zoals fontein, kiosken, pompen, putten, kruisen, calvaries, veldkapellen, standbeelden, wegwijzers, schandpalen, grenspalen, mijlpalen, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspelen, zonnewijzers, hekkens, omheiningmuren, luifels, graven, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, balies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, oranjerieën, priëlen, ijskelders;*
- 2° het betreft geen gebouwen of constructies die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld met toepassing van artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed;*
- 3° het betreft geen afbraak van gebouwen waarvan het totale bouwvolume groter is dan 1000 kubieke meter voor alle niet-residentiële gebouwen, of groter dan 5000 kubieke meter voor alle in hoofdzaak residentiële gebouwen, met uitzondering van eengezinswoningen;*
- 4° het betreft geen afbraak in het kader van infrastructuurwerken waarvan het volume groter is dan 250 kubieke meter.*

*Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volledige of gedeeltelijke afbraak van verhardingen op voorwaarde dat de verhardingen niet zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld met toepassing van artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.*

Deze handelingen worden geschrapt uit de lijst van stedenbouwkundige handelingen:

- Afbraak terrasverharding

Het planelement 'Bijgebouw' heeft betrekking op het slopen van een bestaande, niet vergunde constructie naast de woning. Het slopen van niet vergunde constructies is niet vergunningsplichtig.

De planelementen 'Afbraak terrasverharding' en 'Bijgebouw' zullen bijgevolg niet worden meegenomen in de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

## OPENBAAR ONDERZOEK EERSTE AANLEG

Het openbaar onderzoek vond plaats van 8 juni 2023 tot en met 7 juli 2023 in de stad Hoogstraten.

Er werden 2 bezwaarschriften ingediend met betrekking tot volgende aspecten:

- bijlage C14 'overzicht bestaande vergunningen' ontbreekt:
  - o de exploitatiewoning maakt integraal onderdeel uit van de landbouwexploitatie zelf, de vergunde toestand moet dan ook correct worden vermeld in de aanvraag, wat niet is;
  - o de huidige vergunningssituatie met betrekking tot vergunde en niet-vergunde toestand (onder andere met betrekking tot de landbouwexploitatie met de bedrijfswoning) is onduidelijk, minstens foutief;
- het inplantingsplan is foutief en komt niet overeen met de werkelijkheid:
  - o op het inplantingsplan staan verschillende stedenbouwkundige constructies vermeld die niet vergund zijn, ondanks het ministeriële weigeringsbesluit van 30 maart 2021 werd de illegale toestand niet in de oorspronkelijke staat hersteld;
  - o bezwaarindieners vragen om geen nieuwe vergunning af te leveren voordat de stedenbouwkundige inbreuken hersteld zijn, minstens waar de illegale mestkelder werd opgericht omwille van het ongunstige effect op de nabijgelegen waterloop de Mark;
- groenaanplantingsplan ontbreekt;
- vermindering van standplaatsen voor dieren?:
  - o voor de uitbreiding van de bedrijfswoning worden bestaande stallen afgebroken en verdwijnen vergunde stalplaatsen; uit de aanvraag blijkt niet dat de ingedeelde inrichting en activiteit ook wijzigt;
  - o genereert het bedrijf nog voldoende landbouwkomen als zoon Kay Vermeiren ook in het bedrijf stapt en een mogelijke uitbreiding van de veestapel op termijn allerminst evident is;
- i.v.m. illegaal gebouwde mestkelder:
  - o in voorliggende aanvraag is op het inrichtingsplan een stal ingetekend waar de betwiste mestkelder zich bevindt, dewelke volgens de informatie van de bezwaarindieners nog steeds niet is afgebroken;
  - o bezwaarindieners gunnen de aanvrager de uitbating van de melkveehouderij onder de strikte naleving van de wettelijke en aanbevolen veiligheidsnormen en vragen dat eerst de mestkelder ontmanteld wordt en het terrein in zijn oorspronkelijke staat hersteld wordt alvorens een nieuwe aanvraag kan ingediend worden.

## BESTREDEN BESLUIT

De deputatie van de provincie Antwerpen heeft op 31 augustus 2023 het besluit OMGP-2023-0163 genomen waarbij de vergunning werd verleend voor het verbouwen van een exploitatiewoning met stal naar een exploitatiewoning voor 2 gezinnen en de sloop van een niet-vrijstaand bijgebouw

## BEROEP

De beroepen zijn ingediend door:

1. Natuurpunt Markvallei vzw, Kolonie 41, 2323 Hoogstraten;
2. Marc Daemen, Beemden 9, 2322 Hoogstraten en 7 mede-ondertekenaars,

De beroepsindieners hebben de volgende beroepsargumenten:

- Bijlage C14 – overzicht bestaande vergunningen ontbreekt  
De exploitatiewoning waarnaar in het bestreden besluit wordt verwezen, maakt integraal onderdeel uit van de ganse landbouwexploitatie van Treslonghoeve Comm. VLO zelf. De vergunde toestand van gans de exploitatie moet dan ook correct worden vermeld in de aanvraag, wat niet is.
- Het inplantingsplan is foutief en komt niet overeen met de werkelijkheid.  
Aansluitend aan voorgaande beroepselement is eveneens duidelijk dat het inplantingsplan gevoegd bij de aanvraag niet juist is. Op het inplantingsplan staan verschillende stedenbouwkundige constructies vermeld die echter niet zijn vergund m.a.w. aanvrager doet alsof de onvergunde situatie wel degelijk is vergund, wat onaanvaardbaar is. Het inplantingsplan is bijgevolg onjuist en suggereert een 'regularisatie' van illegale stedenbouwkundige handelingen.
- Er kan geen nieuwe omgevingsvergunning voor deze landbouwexploitatie worden uitgereikt.  
De stedenbouwkundige inbreuken dienen eerst te worden hersteld. Minstens wat betreft het herstel van de locatie in haar oorspronkelijke staat waar de illegale mestkelder werd opgericht omdat door deze stedenbouwkundige inbreuk eveneens ongunstige effecten zijn te verwachten op de nabijgelegen waterloop 'de Mark' waardoor het hier eveneens een ernstig milieudelict betreft.
- Groenaanplantingsplan ontbreekt  
Er kan worden ingeschat dat het verbouwen van de exploitatiewoning op deze plaats, overeenkomstig de bijgevoegde plannen, geen ingrijpende en onherstelbare schade aan de schoonheidswaarde van het landschap zal veroorzaken.  
Conform artikel 33 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening moet de aanvraag voorzien in een afdoende landschappelijke inpassing van het bedrijf in de omgeving door middel van een erfbeplanting. Deze erfbeplanting moet bestaan uit streekeigen, standplaatsgeschikt plantgoed. Na de aanplanting moet de eigenaar de landschappelijk inpassende buffering of bufferbeplanting in stand houden en indien nodig vernieuwen na eventueel afsterven van plantgoed.  
Een erfbeplantingsplan ontbreekt en bijgevolg moet het bestreden besluit worden geweigerd.
- Vermindering standplaatsen dieren?  
Om de uitbreiding van de bedrijfswoning te realiseren, worden bestaande stallen afgebroken (totaal 444,2 m<sup>2</sup>). De vergunde stalplaatsen verdwijnen. We veronderstellen dat dan ook het aantal dieren wijzigt, waardoor de vergunde situatie niet dezelfde meer is als in de nieuwe situatie. Het bestreden besluit stelt dat dit geen voorwerp is van de aanvraag. Er wordt gevraagd naar een duidelijk overzicht met de effectief ingenomen stalplaatsen en dierbezetting per stal na de voorziene afbraak van de stallingen.
- Genereert het landbouwbedrijf voldoende inkomsten voor 2 VAK en is de tweede geïntegreerde woning aanvaardbaar?  
Uit het bestreden besluit blijkt immers dat vandaag zoon Kai deeltijds werkt op het landbouwbedrijf. Volgens de statuten van een Commanditaire Landbouwvennootschap moet 50% van het inkomen van de vennootbeheerder komen uit het landbouwbedrijf. Hierover wordt geen duidelijkheid verschaft in het bestreden besluit.

Het is tevens niet duidelijk of het volume van beide geïntegreerde bedrijfswoningen 1.250 m<sup>3</sup> niet overschrijden.

#### REGELGEVEND KADER

Het beroep wordt behandeld rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (Omgevingsvergunningendecreet), het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet), het decreet van 15 juli 2016 betreffende het Integraal Handelsvestigingsbeleid (IHB) en hun uitvoeringsbesluiten.

#### ONTVANKELIJKHEID EN VOLLEDIGHEID BEROEP

Het bestreden besluit werd bekendgemaakt door aanplakking vanaf 14 september 2023.

De beroepen werden ontvangen op 29 september 2023 en 13 oktober 2023 en volledig en ontvankelijk verklaard op 23 oktober 2023.

De Vlaamse Regering is bevoegd om in laatste administratieve aanleg een beslissing te nemen over beroepen tegen beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg, volgens de gewone procedure.

De Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme, is bevoegd om op te treden voor de Vlaamse Regering met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

#### TERMIJNVERLENGING

##### Wijziging van de aanvraag

In uitvoering van artikel 64 van het Omgevingsvergunningsdecreet heeft de aanvrager op 30 december 2023 een wijziging van de aanvraag gevraagd.

De gewestelijke omgevingsambtenaar heeft op 4 januari 2024 het wijzigingsverzoek aanvaard met de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek en een tweede adviesronde.

Zoals bepaald in artikel 66, §2, van het Omgevingsvergunningsdecreet, wordt de beslissingstermijn met 60 dagen verlengd omwille van de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

#### OPENBAAR ONDERZOEK (BEROEPSFASE)

Het nieuwe openbaar onderzoek vond plaats van 14 januari 2024 tot en met 12 februari 2024 in de stad Hoogstraten

Er werden 2 bezwaarschriften ingediend met betrekking tot volgende aspecten:

- Tweede bedrijfswoning  
Op zich heeft Natuurpunt geen bezwaar tegen een tweede bedrijfswoning bij de betrokken landbouwexploitatie mits deze voldoet aan de geldende regelgeving en mits:

- Zoon Kai Vermeiren een volwaardig landbouwinkomen haalt uit deze landbouwexploitatie.
  - In de voorwaarden wordt opgenomen dat enkel en allen de tweede bedrijfsleider (medevenoot), de heer Vermeiren Kai (en zijn gezin), kan worden gehuisvest in de tweede bedrijfswoning en als dusdanig ook enkel en alleen mag worden ingeschreven in het bevolkingsregister van de stad Hoogstraten op dit adres.
  - Het volume van beide geïntegreerde bedrijfswoningen mag 1.250 m<sup>2</sup> niet overschrijden.
  - Beide bedrijfswoningen kunnen en mogen nooit los van elkaar, noch los van de overige bedrijfsgebouwen worden verkocht.
- Stedenbouwkundige inbreuken  
De illegale toestand op de bedrijfssite moet worden hersteld:
- Illegaliteit van de mestkelder
  - Illegaliteit van de hemelwaterkelder
  - Illegaliteit afdak voor kalveren
- Er wordt gevraagd om een grondige controle uit te voeren op het bedrijf waarbij effectief wordt nagegaan of alle ondergrondse constructies (kelderconstructies) volledig werden verwijderd. De vergunning kan niet worden verstrekt indien voorafgaand geen extra grondige controle ter plaatse wordt uitgevoerd waarvan het PV wordt toegevoegd aan het dossier. Verder wordt ook minstens een tweede grondige controle ter plaatse gevraagd na ingebruikname van de nieuwe stal binnen een periode van 5 jaar.
- Groenaanplantingsplan  
Er werd een landschapsintegratieplan uit 2019 toegevoegd. Dit plan is afwijken van het laatste vergund plan uit de vergunning van 2017. In het besluit moet klaar en duidelijk worden gemaakt welk erfbeplantingsplan van toepassing is, zodat hierover geen twijfel kan bestaan. Daarbij komt dat in de vergunning moet worden opgenomen dat de nieuwe aanplanting moet gebeuren uiterlijk najaar 2024.
- Het dak van de tweede bedrijfswoning is ideaal georiënteerd naar het zuiden en leent zich perfect om zonnepanelen te installeren.
  - Het inplantingsplan gevoegd bij de aanvraag komt niet overeen met de werkelijk vergunde situatie op het terrein. Het inplantingsplan suggereert een regularisatie van illegale stedenbouwkundige handelingen, met als belangrijkste inbreuk de onvergunde mestkelder onder de bijna voltooide stal.
- Er wordt gevraagd dat de illegale mestkelder die een stedenbouwkundig en milieudelict is onmiddellijk wordt verwijderd op de exploitatie van de aanvragers.

<b>ADVIEZEN</b>
-----------------

Het advies van 25 oktober 2023 van de Vlaamse Milieumaatschappij is gunstig.

Het subadvies van 31 oktober 2023 van Fluxys Belgium is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 16 november 2023 van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hoogstraten is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 22 november 2023 van het Agentschap Landbouw en Visserij is gunstig. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst er wel op te wijzen dat beide bedrijfswoningen nooit los van elkaar, noch los van de overige bedrijfsgebouwen verkocht kunnen en mogen worden.

Het advies van 16 januari 2024 van de Vlaamse Milieumaatschappij is gunstig.

Het subadvies van 17 januari 2024 van Fluxys Belgium is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van 18 januari 2024 van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hoogstraten is gunstig.

Het advies van 2 februari 2024 van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is gunstig. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst er wel op te wijzen dat beide bedrijfswoningen nooit los van elkaar, noch los van de overige bedrijfsgebouwen verkocht kunnen en mogen worden.

## HOORZITTING

Op 4 december 2023 werd door de raadvrouw van de aanvrager(s) een verweernota op het omgevingsloket geplaatst, waarin samengevat het volgende wordt gesteld:

- De zogenaamde onwettige toestand werd hersteld.  
Alle inbreuken werden reeds hersteld en de mestkelder werd verwijderd, zoals inspecteur Joris Giebens van de Vlaamse overheid reeds in 2022 heeft kunnen vaststellen. Dit wordt ook bevestigd in het gunstig advies van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hoogstraten van 16 november 2023.  
Ook in het kader van een door Eerste Inspecteur Nico Van den Bulck van PZ Noorderkempen op 10 november 2023 uitgevoerde controle naar de naleving door cliënten van de hel verleende omgevingsvergunning dient te worden beaamd dat er geen inbreuken konden worden vastgesteld. Tenslotte werd de vraag van cliënten gunstig geadviseerd door de Vlaamse Milieumaatschappij.
- Op 29 augustus 2022 werd vanwege de Vlaamse overheid de toelating ontvangen om alsnog uitvoering te geven aan de stedenbouwkundige vergunning zoals afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen, bevestigd door de Bestendige Deputatie op 24 augustus 2017.
- Het aangeleverde inplantingsplan is inderdaad foutief. De architect is per vergissing vertrokken vanuit van een foutief plan uit 2018 als zijnde 'vergunde toestand'. Inmiddels werden door de architect de correcte en vergunde plannen geüpload:
  - o de infiltratievoorziening zal worden aangelegd na opbouw van de stal
  - o de rundveestal werd vergund d.d. 24 augustus 2017
  - o de mestkelder is niet langer aanwezig
  - o het afdak voor de kalveren is vergund
  - o de klinkerverharding is niet vergund en niet aanwezig en zal ook niet worden aangelegd
- Een groenaanplantingsplan is geenszins noodzakelijk in het kader van de omvorming van één naar twee exploitatiewoningen.
- Er is geen vermindering van het aantal standplaatsen voor dieren. De bedrijfswoning wordt ondergebracht ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping van de bestaande stal. In deze stal bevinden zich al jaren geen dieren meer.
- Kay Vermeiren is werkzaam binnen het landbouwbedrijf, maar op dit ogenblik nog niet voltijds, hetgeen wel de bedoeling is in de nabije toekomst. Het bedrijf is voldoende omvangrijk om de tewerkstelling van minsten 2 voltijdse arbeidskrachten te verzekeren.
- De 2 bedrijfswoningen overschrijden niet de 1.250 m<sup>3</sup> zoals ook is af te leiden uit de berekening die aanvraag is gevoegd.

De beroepsindiener(s) en de aanvrager(s) werd(en) door de Gewestelijke Omgevingsambtenaar op 14 december 2023 gelijktijdig gehoord en verklaarden hierbij het volgende:

- beroepsindiener(s): Natuurpunt Markvallei vzw vertegenwoordigd door Stan Geysen
  - o Blijkbaar werd de illegale onvergunde mestkelder ondertussen verwijderd. Het is echter eigenaardig dat de controle door de afdeling handhaving van augustus 2022 nu pas in de beroepsprocedure wordt bekendgemaakt. Er wordt verduidelijking gevraagd over dit herstel en ook een concrete bevestiging van de aanvrager m.a.w. is de mestkelder volledig verwijderd en zo ja, op welke wijze? Werd deze opgevuld met zand?
- aanvrager(s): Jan Vermeiren, Kay Vermeiren en Sarah Janssens bijgestaan door raadvrouw Sylvie Doggen
  - o De aanvrager bevestigt tijdens de zitting dat de mestkelder effectief werd verwijderd en de put werd opgevuld met zand, geleverd door loonwerker Sprangers en voorzien van de nodige attesten (gecertificeerd). De bewijzen hiervan werden voorgelegd aan inspecteur Joris Giebens (handhaving). De afschriften van de vervoerbewijzen en certificaten van de geleverde grond voor het vullen van de mestkelder zullen worden toegevoegd aan het dossier. Door de aanvrager wordt verduidelijkt dat de inspecteur handhaving heeft bevestigd dat nu de illegaliteit ongedaan werd gemaakt, de vergunning uit 2017 nog steeds geldig is.
- Beroepsindiener(s):
  - o Er wordt gevraagd of de hemelwaterkelder die op het vergund inrichtingsplan uit 2017 achteraan staat ingetekend effectief conform de vergunning werd uitgevoerd.
- Aanvrager(s):
  - o De hemelwaterkelder werd vooraan uitgevoerd. Er zal een wijzigingsverzoek worden ingediend met een verduidelijking van de bestaande toestand, de vergunde toestand en de nieuwe toestand.
- Beroepsindiener(s):
  - o Er ontbreekt een erfbeplantingsplan in het dossier.
- Aanvrager(s):
  - o Er zal nog een erfbeplantingsplan worden toegevoegd aan het dossier. De uitvoering van het erfbeplantingsplan nog dit plantseizoen is evenwel snel aangezien er nog werken moeten worden uitgevoerd.
- Beroepsindiener(s):
  - o Is er een vermindering van standplaatsen dieren?
- Aanvrager(s):
  - o De stallen worden afgebroken zoals voorzien in de vergunning van 2017 en de kalveren worden ondergebracht in de nieuwe stal. Er zijn ook nog een 60-tal dieren op een andere locatie in Rijkevorsel gehuisvest.
- Beroepsindiener(s):
  - o De vraag wordt gesteld of Kai vandaag voltijds aan de slag is in het landbouwbedrijf.
- Aanvrager(s):
  - o Kai wil eerst elders werkervaring opdoen om nadien aan de slag te gaan op het ouderlijk bedrijf.

Door beroepsindiener Natuurpunt Markvallei vzw werd d.d. 15 december 2023 nog een verslag van hun tussenkomst op de hoorzitting opgeladen op het omgevingsloket.

Op de hoorzitting werd door de aanvrager(s) bevestigd dat er een wijzigingsverzoek zal worden ingediend met aangepaste plannen betreffende de bestaande toestand, de vergunde toestand en de nieuwe toestand.



Het wijzigingsverzoek werd ingediend d.d. 30 december 2023.

In functie van dit wijzigingsverzoek werd een nieuw openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde georganiseerd.

## HISTORIEK

De volgende vergunningen voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit zijn gekend:

Overheid	Referentie	Datum besluit	Vervaldatum	Voorwerp
Deputatie	MLAV1-2016-0434	04/05/2017	Onbepaalde duur	vergunning voor verder exploiteren na verandering
Deputatie	OMGP-2018-0500	31/10/2019	Onbepaalde duur	weigering voor verandering
Deputatie	OMGP-2020-0199	15/10/2020	Onbepaalde duur	vergunning voor stedenbouwkundige handelingen en vergunning voor veranderen
Deputatie	OMV/2020050144	30/03/2021	Onbepaalde duur	in beroep tegen OMGP2020-0199 de bestreden vergunning wordt geweigerd

De volgende relevante bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen zijn gekend op de locatie van de aanvraag:

- Stedenbouwkundige vergunning d.d. 25 mei 1946 voor het bouwen van een hoeve
- Stedenbouwkundige vergunning d.d. 16 augustus 1973 voor het bouwen van een ligbox, loopstal en loods
- Stedenbouwkundige vergunning d.d. 7 november 1997 voor het regulariseren van een runderenstal en loods en het bouwen van een runderenstal bij een bestaand landbouwbedrijf
- Stedenbouwkundige vergunning d.d. 13 april 2001 voor het regulariseren van een runderenstal en loods bij een bestaand landbouwbedrijf
- Stedenbouwkundige vergunning d.d. 11 februari 2008 voor het bouwen van een melkveestal na het slopen van gebouwen
- Stedenbouwkundige vergunning d.d. 23 november 2009 voor het uitbreiden van een melkveestal en een loods voor opslag
- Stedenbouwkundige vergunning d.d. 23 april 2012 voor het plaatsen van een flexobassin
- Stedenbouwkundige vergunning d.d. 24 augustus 2017 voor het uitbreiden van een melkveestal, sleufsilos, verhardingen, het bouwen van sleufsilos, verplaatsen van een afdak, het regulariseren van het bouwen van sleufsilos, bergingen, luifels, een serre en een vergister, het plaatsen van containers en het aanleggen van verhardingen
- Weigering omgevingsvergunning d.d. 31 oktober 2019 voor het veranderen van een melveehouderij
- Weigering omgevingsvergunning d.d. 30 maart 2021 voor het veranderen van een rundveebedrijf

In de oorspronkelijke aanvraag werd vertrokken van een foutief plan uit 2018 als zijnde vergunde toestand. Deze fout is echter rechtgezet met het wijzigingsverzoek d.d. 30 december 2023, waarbij nieuwe inplantingsplannen werden aangeleverd met een correcte weergave van de bestaande toestand, de vergunde toestand en de nieuwe toestand.

De illegaal aangelegde mestkelder waar beroepsindieners naar verwijzen, werd verwijderd en gedempt, zoals ook werd bevestigd door de stedenbouwkundig inspecteur en de eerste inspecteur van de lokale politie. Deze mestkelder werd ook niet meer ingetekend op het inplantingsplan nieuwe toestand in voorliggende aanvraag.

De hemelwaterput die illegaal werd uitgevoerd ten noorden van de stal in opbouw werd inmiddels verwijderd en gedempt, zoals kan afgeleid worden uit de aangeleverde informatie van de aanvrager d.d. 13 maart 2024.

Deze hemelwaterput zal worden uitgevoerd ten zuiden van de stal in opbouw conform de vergunning d.d. 15 mei 2017 en zoals aangeduid op het inplantingsplan nieuwe toestand van voorliggende aanvraag.

## BESCHRIJVING LOCATIE

De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door landschappelijk waardevol agrarisch gebied met verspreide bebouwing, nabij het woongebied van Minderhout en op korte afstand van de Nederlandse grens.

Op de site bevindt zich een bestaand melkveebedrijf met 220 melkkoeien en bijhorend jongvee. Daarnaast bewerken aanvragers 43,5 ha grasland, 34,5 ha silomaïs, 3,79 ha voederbieten, 3,62 ha wintergerst en 1,19 ha grasklaver. Op de site is momenteel één bedrijfswoning aanwezig met aangebouwde stal. De site is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, Beemden, uitgevoerd in asfaltverharding. Ten oosten van de site loopt de Mark, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de Vlaamse Milieumaatschappij.

## PLANOLOGISCHE LIGGING

### **Plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen**

De aanvraag is volgens het gewestplan Turnhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in artikel 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen Deze voorschriften luiden als volgt:

#### *Artikel 11.4.1. – agrarische gebieden*

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan*

*overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

*Artikel 15.4.6.1 – landschappelijke waardevolle gebieden*

*De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.*

*In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.*

Artikel 5.7.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet een aanpassing van het gewestplanvoorschrift voor de overdruk landschappelijk waardevol gebied. Het grondwettelijk hof heeft in arrest 145/2019 van 17 oktober 2019 artikel 5.7.1 van de VCRO vernietigd.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De aanduiding “landschappelijk waardevol gebied” is dus een overdruk van het landelijk gebied. Deze aanduiding overkoepelt zowel de agrarische gebieden als de bos- en natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, parkgebieden en bufferzones.

In principe zijn dus dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten als bepaald voor de grondkleur. De bedoeling van de overdruk is in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk te bewaren en bijzondere aandacht te besteden aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Deze komen tot uiting in de architectuur, aard van de gebruikte materialen, beplantingen enz... De aard of bestemming zelf van de constructie houdt dus geen rechtstreeks verband met de landschappelijke bescherming.

Elke nieuwe inplanting onttrekt open ruimte en zet deze om naar bebouwde ruimte, wat nooit tot de versterking van de landschappelijke kwaliteit kan leiden of een integraal behoud hiervan. Om dit laatste te bekomen werd de bescherming van landschappen in het leven geroepen, en zelfs dan is een absoluut bouwverbod niet aan de orde. De indeling als “landschappelijk waardevol”, dient aan te zetten tot een grotere waakzaamheid ten aanzien van de gaafheid van de omgeving.

De toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle gebieden zal steeds aan een dubbel criterium moeten worden getoetst. Vooreerst moet elke aanvraag worden getoetst aan een planologisch criterium. Daarnaast moet de aanvraag worden getoetst aan een esthetisch criterium, hetwelk inhoudt dat de beoogde handelingen en werken moeten kunnen worden overeengebracht met de eisen van vrijwaring van het landschap.

Zowel uit de gewestplanbestemming, het bijbehorende KB en de omzendbrief, de rechtsleer en de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Hof van Cassatie, blijkt dat het wel degelijk juridisch en stedenbouwkundig mogelijk is om, mits een afdoende motivering van de overeenstemming van het aangevraagde met het planologisch en esthetisch criterium, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied bebouwing te vergunnen.

De aanvraag is niet gelegen binnen een gemeentelijk, provinciaal of gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de begrenzing van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

### **Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

De aanvraag is niet gelegen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de begrenzing van een goedgekeurde en niet-vernietvervalende verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

## **VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN**

Op de aanvraag is de volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing:

- 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.

Op de aanvraag is volgende gemeentelijke en stedenbouwkundige verordening van toepassing:

- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 31 juli 2014

## **VERPLICHTINGEN VANUIT EUROPESE REGELGEVING**

### **Milieueffectrapportage**

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage I, II of III van het project-MER-besluit.

## **BEOORDELING**

### **Aanvraag**

De aanvraag heeft betrekking op een rundveebedrijf en omvat het verbouwen van een exploitatiewoning met stal naar een exploitatiewoning voor 2 gezinnen, de sloop van een niet-vrijstaand bijgebouw en de aanpassing van de terrasverharding.

Er is momenteel één bedrijfswoning aanwezig met aangebouwde stal. De bestaande bedrijfswoning zal worden uitgebreid door een deel van deze stal om te vormen tot bijkomende bedrijfswoning. De overige stalruimte zal verder worden gebruikt als werkplaats, opslag van werkmateriaal, doucheruimte en kleedkamer. Een bestaand tuinhuis zal worden verwijderd alsook een deel van het bestaande terras aan de bedrijfswoning, ten voordele van een beperkte tuinzone en de aanleg van een terras voor de bijkomende bedrijfswoning.

### **Beroep**

De beroepen zijn ingediend door:

3. Natuurpunt Markvallei vzw, Kolonie 41, 2323 Hoogstraten;
4. Marc Daemen, Beemden 9, 2322 Hoogstraten en 7 mede-ondertekenaars

en hebben betrekking op besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 31 augustus 2023 waarbij de vergunning werd verleend voor het verbouwen van een exploitatiewoning met stal naar een exploitatiewoning voor 2 gezinnen en de sloop van een niet-vrijstaand bijgebouw.

### **Watertoets**

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

De site stroomt af naar de Mark, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de Vlaamse Milieumaatschappij. De site is gelegen in een beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en een beperkt fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt geen significante impact verwacht van de werken op de overstromingsgevoeligheid. De aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Dit blijkt tevens uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, de bevoegde waterbeheerder.

### **Natuurtoets**

De site is gelegen op ruime afstand van habitatrichtlijngebied, vogelrichtlijngebied en VEN-gebied. Het dichtst gelegen gebied is het VEN-gebied 'De Kempense kleiputten' op ca. 2,3 meter van de site. Gelet op het voorwerp van de aanvraag, gelet op de gegevens in het dossier en gelet op de uitgebrachte adviezen wordt er geen betekenisvolle aantasting verwacht van de natuurwaarden.

### **Ruimtelijke verenigbaarheid (artikel 4.3.1, §1 van de VCRO)**

Overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften uit verordeningen

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater is niet van toepassing, aangezien de bijkomende verharde oppervlakte beperkt blijft tot 20,325 m<sup>2</sup> (< 40 m<sup>2</sup>).

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

### **Goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2, van de VCRO)**

Het aangevraagde moet, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld worden 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 van de VCRO.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch kan ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1<sup>o</sup>, in rekening brengen, evenals de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, voor zover de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

### Functionele inpasbaarheid

De aanvraag heeft in hoofdzaak betrekking op de omvorming van een bestaande bedrijfswoning met aanpalende stal naar 2 bedrijfswoningen.

Momenteel is er één bedrijfswoning aanwezig op de site met aangebouwde stal. De bestaande bedrijfswoning zal worden uitgebreid door een deel van de stal om te vormen naar een bijkomende bedrijfswoning. De overige stalruimte zal verder gebruikt worden als werkplaats, opslag van werkmateriaal, doucheruimte en kleedkamer

Zoals uit het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijkt is het bedrijf voldoende omvangrijk om de tewerkstelling van minstens 2 voltijdse arbeidskrachten te verzekeren. Zoon Kay werkt voorlopig nog deels buitenshuis (3 dagen in de week), maar zal op termijn fulltime mee op het melkveebedrijf gaan werken. Hij is alleszins reeds mede exploitant van het bedrijf.

Jan Vermeiren en zijn echtgenote betrekken nu de huidige bedrijfswoning, maar zullen verhuizen naar de nieuwe bedrijfswoning (tweede bedrijfswoning). Kay Vermeiren zal met zijn partner de bestaande bedrijfswoning (eerste bedrijfswoning) gaan betrekken.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

### Mobiliteitsimpact

De aanvraag brengt geen bijkomende mobiliteitsimpact met zich mee.

### Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Artikel 4.3.6 van de VCRO stelt dat voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied een omgevingsvergunning kan worden verleend door een volume van ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup>, of 1.250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.

Uit de volumeberekening die in het dossier zit, blijkt dat bedrijfswoning 1 een volume heeft van 891,74 m<sup>3</sup> en bedrijfswoning 2 een volume heeft van 341,54 m<sup>3</sup>. Dit geeft voor beide woningen een totaal volume van 1.233,28 m<sup>3</sup>, wat minder is dan het maximaal toegelaten volume van 1.250 m<sup>3</sup> voor bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin. De zolder zal verder als bedrijfsruimte worden gebruikt voor de opslag van o.a. gaas, palen, omheining, onderdelen melkinstallatie, benodigdheden kalveren, moeren, bouten, werkgerei, ... en dient dus niet meegerekend te worden in het volume van de woning. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van artikel 4.3.6 van de VCRO.

Het ruimtebeslag wijzigt niet door de aanvraag. De bestaande woning met stal wordt binnen het bestaande volume omgevormd naar 2 afzonderlijke woonentiteiten.

De groenvoorzieningen zoals vergund d.d. 15 mei 2017, en zoals aangeduid op de inplantingsplannen vergunde en nieuwe toestand in voorliggende aanvraag, dienen te worden gerealiseerd en moeten doorlopend en op vakkundige wijze worden onderhouden teneinde hun afschermdende functie optimaal te behouden. Dit zal als voorwaarde aan de beslissing worden gehecht.

### Visueel-vormelijke elementen

De bestaande woning aan de straatzijde wordt wit geschilderd en afgedekt met zwarte dakpannen met buitenschrijnwerk in zwart aluminium. De aansluitende woonst wordt afgewerkt met rood genuanceerde gevelsteen, rode dakpannen en zwart aluminium schrijnwerk. Het voorgestelde materiaalgebruik is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

### Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag heeft geen impact op waardevolle cultuurhistorische elementen.

### Bodemreliëf

De aanvraag heeft geen betrekking op wijzigingen aan het bodemreliëf.

### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden geen aanzienlijke hinder of nadelige gevolgen voor de onmiddellijke omgeving verwacht.

Fluxys Belgium heeft een ondergrondse stockagezone op een aanzienlijke diepte onder het aangeduide werkgebied. Er wordt door deze instantie een gunstig advies gegeven op voorwaarde dat er geen werken, zoals grondboringen, op meer dan 400 meter onder de zeespiegel voorzien zijn. Dit zal als voorwaarde aan de beslissing worden gehecht.

### Conclusie

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.1, §2, van de VCRO. Hieruit volgt dat volgende voorwaarden zullen worden opgelegd:

- De zolder van de tweede bedrijfswoning mag niet worden ingericht in functie van de woonfunctie, maar dient verder gebruikt te worden als bedrijfsruimte voor de opslag van allerhande werkgerief.
- De groenvoorzieningen zoals vergund d.d. 15 mei 2017, en zoals aangeduid op de inplantingsplannen vergunde en nieuwe toestand in voorliggende aanvraag, dienen te worden gerealiseerd en moeten doorlopend en op vakkundige wijze worden onderhouden teneinde hun afschermdende functie optimaal te behouden.
- De voorwaarden uit het subadvies van Fluxys Belgium d.d. 17 januari 2024 dienen strikt te worden nageleefd.

### Decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.2 tot en met artikel 4.3.8 van de VCRO

#### Direct werkende normen (artikel 4.3.3 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.*

Zoals hier boven is beoordeeld, wordt voldaan aan de watertoets en de natuurtoets.

#### Bedrijfswoning (artikel 4.3.6 van de VCRO)

*Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1 000 m<sup>3</sup>, of 1 250 m<sup>3</sup> in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.*

*Een vergunning wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een tweede of een bijkomende, vrijstaande bedrijfswoning bij eenzelfde bedrijf.*

Zoals hier boven werd beoordeeld, voldoet de aanvraag aan de bepalingen van artikel 4.3.6 van de VCRO. Uit de volumeberekening die in het dossier zit, blijkt dat bedrijfswoning 1 een volume heeft van 891,74 m<sup>3</sup> en bedrijfswoning 2 een volume heeft van 341,54 m<sup>3</sup>. Dit geeft voor beide woningen een totaal volume van 1.233,28 m<sup>3</sup>, wat minder is dan het maximaal toegelaten volume

van 1.250 m<sup>3</sup> voor bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin. De zolder zal verder als bedrijfsruimte worden gebruikt voor de opslag van o.a. gaas, palen, omheining, onderdelen melkinstallatie, benodigdheden kalveren, moeren, bouten, werkgeri, ... en dient dus niet meegerekend te worden in het volume van de woning.

#### Conclusie

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.2 tot en met artikel 4.3.8 van de VCRO. Hieruit volgt dat volgende voorwaarde zal worden opgelegd:

- De zolder van de tweede bedrijfswoning mag niet worden ingericht in functie van de woonfunctie, maar dient verder gebruikt te worden als bedrijfsruimte voor de opslag van allerlei werkgeri.

#### **VERGUNNINGSTERMIJN**

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan worden toegestaan.

Voor deze aanvraag kan een vergunning voor onbepaalde duur worden verleend.

#### **BEZWAREN OPENBAAR ONDERZOEK**

De bezwaren uit het openbaar onderzoek kunnen als volgt worden beantwoord:

- Inzake de oprichting van de tweede bedrijfswoning kan gesteld worden dat de bijkomende woning wordt opgericht bij een dubbel volwaardig bedrijf, het volume van beide woningen beperkt blijft tot 1.233,28 m<sup>3</sup> en de woningen zullen betrokken worden door enerzijds Jan Vermeiren en anderzijds door zijn zoon Kay Vermeiren, beiden actief op het landbouwbedrijf. De bedrijfswoning voldoet aan de bepalingen van artikel 4.3.6 van de VCRO.
- De controle van het herstel van de stedenbouwkundige inbreuken is een handhavingsskwestie en valt buiten de bevoegdheid van de omgevingsvergunning. Men dient zich onverwijld in regel te stellen indien er wederrechtelijk stedenbouwkundige handelingen werden uitgevoerd.
- In functie van voorliggende aanvraag is geen nieuw en/of aangepast erfbeplantingsplan vereist. De groenvoorzieningen zoals vergund d.d. 15 mei 2017, en zoals aangeduid op de inplantingsplannen vergunde en nieuwe toestand in voorliggende aanvraag, dienen te worden gerealiseerd en moeten doorlopend en op vakkundige wijze worden onderhouden teneinde hun afscherpende functie optimaal te behouden.
- De installatie van zonnepanelen op het dak is geen afdwingbare voorwaarde en kan niet als zodanig in de beslissing opgenomen worden.
- In de oorspronkelijke aanvraag werd inderdaad vertrokken van een foutief plan uit 2018 als zijnde vergunde toestand. Deze fout is echter recht gezet met het wijzigingsverzoek d.d. 30 december 2023, waarbij nieuwe inplantingsplannen werden aangeleverd met een correcte weergave van de bestaande toestand, de vergunde toestand en de nieuwe toestand.

Er kan bijgevolg gesteld worden dat de bezwaren ongegrond worden verklaard.



**ALGEMENE CONCLUSIE: voorwaardelijk gunstig**

De aanvraag is, onder de voorwaarden die hierna worden geformuleerd, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Er bestaat bijgevolg aanleiding toe om de beroep(en) ongegrond te verklaren en de vergunning te verlenen.

De vergunning voor de aanvraag kan worden verleend voor onbepaalde duur.

**BESLUIT VAN DE VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING,  
OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME,**

**Artikel 1.** De ontvankelijk bevonden beroepen worden ongegrond verklaard.

**Art. 2., §1** De planelementen 'Bijgebouw' en 'Afbraak terrasverharding' worden beschouwd als zonder voorwerp.

**§2.** Aan Jan en Kay Vermeiren, Beemden 18, 2322 Minderhout, wordt de vergunning verleend voor de volgende stedenbouwkundige handelingen, gelegen te 2322 Minderhout, Beemden 18, zoals aangeduid in het Omgevingsloket.:

Planaanduiding	Stedenbouwkundige handeling	Beknopte beschrijving
Bedrijfswoning	Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en met wijzigen van aantal woongelegenheden	Verbouwen van een exploitatiewoning met stal naar een exploitatiewoning voor 2 gezinnen met een grondoppervlakte van 408,58 m <sup>2</sup> , een nokhoogte 10,68 m en een kroonlijsthoogte van 6 m
Nieuwe terrasverharding	Aanleggen infrastructuur	Aanleggen van een nieuwe terrasverharding met een oppervlakte van 20,325 m <sup>2</sup>

**Art. 3.** De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd zijn, maken er integraal deel van uit.

**Art. 4.** De omgevingsvergunning wordt verleend voor onbepaalde duur.

**Art. 5.** De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden en/of lasten:

- De voorwaarden uit het subadvies van Fluxys Belgium d.d. 17 januari 2024 dienen strikt te worden nageleefd.
- De zolder van de tweede bedrijfswoning mag niet worden ingericht in functie van de woonfunctie, maar dient verder gebruikt te worden als bedrijfsruimte voor de opslag van allerhande werkgerei.
- De groenvoorzieningen zoals vergund d.d. 15 mei 2017, en zoals aangeduid op de inplantingsplannen vergunde en nieuwe toestand in voorliggende aanvraag, dienen te

worden gerealiseerd en moeten doorlopend en op vakkundige wijze worden onderhouden teneinde hun afscherpende functie optimaal te behouden.

**Artikel 6.** De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in de gevallen en overeenkomstig de voorwaarden vermeld in de artikelen 99 en 101 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Brussel,

Vlaams minister van Justitie en Handhaving,  
Omgeving, Energie en Toerisme

Zuhal DEMIR

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

U heeft hiervoor een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift moet per beveiligde zending worden ingediend. Dit betekent:

1. hetzij via het digitaal loket van de Vlaamse Bestuursrechtscolleges  
<https://www.dbr.be/digitaal-loket-van-de-vlaamse-bestuursrechtscolleges>

2. hetzij per aangetekende brief gericht aan:  
Raad voor Vergunningsbetwistingen  
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges  
Koning Albert II-laan 15 bus 130  
1210 Brussel

3. hetzij door neerlegging ter griffie op volgend bezoekadres:  
Marie-Elisabeth Belpairegebouw  
Toren Noord (2de verdieping)  
Simon Bolivarlaan 17  
1000 Brussel

Als u voor een analoge indiening kiest (2. en 3.) moet:

- het verzoekschrift in vijfvoud worden ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie);
- gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift, een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij worden gestuurd (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

Het verzoekschrift moet in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoekende partij, de gekozen woonplaats in België, een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam en het adres van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent een rolrecht verschuldigd van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift moet u het bewijs bezorgen dat een overschrijvingsopdracht is gegeven of dat een storting is uitgevoerd tot betaling van het rolrecht.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer uitleg vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbr.be/vergunningsbetwistingen> )