



2024_CBS_08729 OMV_2024020662 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging van een bestaande hoeve naar een kinderboerderij zonder verbouwingen en de exploitatie van een kinderboerderij - met openbaar onderzoek - Noordhoutstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Buurderij_Baarle VZW met als contactadres Noordhoutstraat 88, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024020662) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: de functiewijziging van een bestaande hoeve naar een kinderboerderij zonder verbouwingen en de exploitatie van een kinderboerderij
- Adres: Noordhoutstraat 88, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 1196B, 1198C en 1201D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich op een voormalige landbouwsite langs de Noordhoutstraat in Drogen. De omgeving is landelijk, langs de Noordhoutstraat bevinden zich zowel landbouwbedrijven als enkele zonevrije woningen.

Met voorliggende aanvraag wenst men de functie van deze landbouwsite te wijzigen naar een kinderboerderij. Men beroept zich hiervoor op de toepassing van artikel 9 van het besluit zonevrije functiewijzigingen. De bestaande bebouwing is bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie. Er worden geen verbouwingswerken aangevraagd. Alle bebouwing en verharding blijft behouden.

De bestaande ruimtes worden heringericht

- de slaapkamers worden aangepast naar bureaus,
- de leefruimte wordt een ontvangst- en overlegruimte,
- de keuken/wasruimte en badkamer blijven hun functie behouden,
- de schuur in de woning wordt ingericht tot een verbruiksruimte,
- de zolderruimte wordt deels berging,
- de stallen achteraan blijven behouden,
- de garage zal als berging gebruikt worden.

Op de site bevindt zich heel wat verharding die deels voor een aantal autostaanplaatsen kan ingezet worden. Links van de oprit vooraan wordt een fietsenstalling ingericht.

Deze aanvraag is een quasi identieke herneming van recente aanvraag, zie historiek. Deze aanvraag werd tijdens de beroepsprocedure ingetrokken na een ongunstig advies van de POVC. De POVC oordeelde dat de aanvraag niet voldeed aan artikel 9 van het besluit zonevrije functiewijzigingen, aangezien de term kunstboerderij hier niet in is opgenomen. Deze term wordt nu verlaten, er wordt nu enkel nog gesproken over een kinderboerderij. De aanvraag doorstond de goede ruimtelijke ordening niet, aangezien de draagkracht van het perceel werd overschreden en de gebouwen niet geschikt zouden zijn voor de uitbating van de kinderboerderij. Ook over het aspect mobiliteit werd geoordeeld dat dit onvoldoende werd onderzocht.

Met deze nieuwe aanvraag wenst men op de bovenstaande negatieve argumenten een antwoord te bieden.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Voorliggende aanvraag betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting klasse 2 voor het exploiteren van een kinderboerderij.

Op de kinderboerderij worden volgende dieren gehouden: 2 ezels, 2 koeien, 2 varkens, 4 alpaca's, 6 geiten, 4 schapen, 10 konijnen, 10 kippen, 2 cavia's en een papegaai.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
9.1.2.	kinderboerderij en dieren gehouden op een openbaar domein (conform bijlage 1 en 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de erkenning van dierentuinen) kinderboerderij waar volgende dieren worden gehouden : konijnen, kippen, cavia's, ezels, alpaca's, geiten, schapen, varkens, minikoeien, papegaai klasse 2 Nieuw	1 kinderboerderij

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel: 5.9.13.2

Omschrijving: Rondom het terrein wordt een afscherming aangebracht zodat de dieren visueel niet gestoord worden door de omgeving, tenzij het anders vermeld is in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.

Motivatie: Er wordt een afwijking gevraagd van dit artikel, de weides van de dieren zijn afgesloten door middel van een draad met gaas (ondoorzichtig).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 16/02/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van landbouwwoning naar kinder- en kunstboerderij en het exploiteren van een kinder- en kunstboerderij. (OMV_2022136076). Aanvraag werd ingetrokken tijdens beroepsprocedure.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **Watering Oude Kale en Meirebeek**. De adviesvraag is verstuurd op 10 juni 2024. Op 26 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 25 juli 2024 onder ref. 2024_003991_v1:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft de adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een strikt voorwaardelijk gunstig advies.

De aanvraag betreft een functiewijziging van een bestaande hoeve naar kinderboerderij zonder verbouwingswerken en exploitatie van een kinderboerderij. De site is gelegen in agrarisch

gebied. De site is gekend als voormalige landbouwzetel. Ruimtelijk gezien is een zonevreemde functiewijziging van de site eerder aanvaardbaar.

De aanvraag wordt gedaan op grond van artikel 9 van het Besluit Zonevreemde functiewijzigingen. De aanvraag moet dan ook voldoen aan alle voorwaarden en mogelijkheden van het BVR dd. 28/11/03 (Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen).

We lezen in de nota ook het volgende:

8. De vzw BUURDERIJ_BAARLE beoogt de oprichting van een kleinschalige kinderboerderij op een voormalige landbouwsite. Op de kinderboerderij zullen de volgende dieren worden gehouden: - 4 Vlaamse reuzen (konijnen) - 6 dwergkonijnen - 2 cavia's - 4 schapen - 6 geiten - 2 ezels - 4 alpaca's - 2 mini varkens - 10 kippen - 2 mini koeien - 1 papegaai De dieren worden gehouden op de achterliggende weiden. In principe lopen de dieren vrij rond en kunnen bezoekers tussen de dieren lopen. In de omstandigheden dat vrije toegang tot de weiden niet mogelijk is, worden enkele van de kleine dieren naar de 'knuffelweide' gebracht vooraan op het perceel. Vooraan op het perceel wordt langs de rechter perceelsgrens ook in een bloemenweide en moestuin voorzien. Het gebouw zal worden ingericht in functie van de kinderboerderij, zonder dat hiermee verbouwingswerken gepaard gaan. Zo worden in het bijgebouw de oude stallen herbenut en wordt tevens voorzien in voldoende bergruimte voor materiaal en opbergplaats voor hooi. Vooraan in het gebouw wordt voorzien in een ontvangst- en overlegruimte en de schuur wordt ingericht als verbruiksruimte. De voormalige slaapkamers worden omgevormd tot bureau. De keuken/wasruimte en badkamer blijven hun functie behouden. In de zolderruimte worden twee bergruimten voorzien.

Er wordt bijgevolg gesproken over een 'verbruiksruimte'. Daarnaast wenst men ook verjaardagsfeestjes en kampen te organiseren. Een kinderboerderij betreft echter een site waar dieren en/of planten aanwezig zijn en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten, Deze activiteit moet steeds centraal staan en is de hoofdfunctie van de kinderboerderij. Het is niet de bedoeling dat ook een eethuisje wordt voorzien waar doorlopend pannenkoeken, ijsjes of andere consumpties geserveerd worden, want dit is een horeca-activiteit. Het houden van enkele weidedieren en knuffeldieren verandert die bovenvermelde horeca-activiteit niet in een eventueel vergunbare kinderboerderij.

De hoofdactiviteit van een kinderboerderij moet zijn: het ontvangen van groepen mensen of kinderen (op afspraak) die de site komen bezoeken en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten, (enkel deze activiteit is eventueel vergunbaar in het agrarisch gebied).

Dit zijn de voorwaarden die horen bij het gunstige advies.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 24 juni 2024 onder ref. 069030-004/EVM/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen:

- de verbruiksruimte voorzien van een opendraaiende deur als uitgang;
- de keuken brandwerend scheiden van de overige gebouwdelen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in agrarisch gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m 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.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, de aanvraag richt zich niet op een professionele landbouwactiviteit. Met deze aanvraag wenst men de functie van de landbouwsite om te zetten naar een kinderboerderij.

Zonevreemde functiewijziging

Artikel 4.4.23. VCRO

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden : 1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
 - b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
 - c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
 - d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*
 - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
 - 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;*
- 2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regels en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.*

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de "hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;*
- 2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan : een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of*

een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van het besluit zonevreemde functiewijzigingen:

- De aanvraag voldoet aan de generieke voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO
- Het gebouwencomplex is gelegen aan een voldoende uitgerust weg (artikel 2)
- De bestaande gebouwen zijn bouwfysisch geschikt voor de nieuwe functie (artikel 2)
- De nieuwe functie betreft een kinderboerderij (artikel 9)
- Het Departement Landbouw en Visserij kan zich vinden in de functiewijziging

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Er wordt drinkwater gebruikt voor laagwaardige huishoudelijke toepassingen (toiletten, schoonmaak, ...). Bij de eerstvolgende verbouwing van het gelijkvloerse, waarbij die verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval-en hemelwater kan aangepast worden, moet voor de laagwaardige huishoudelijke toepassingen overgeschakeld worden op hergebruik van hemelwater (plaatsen van een hemelwaterput met pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan gebouwen, verhardingen, waterlopen of het reliëf. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

De activiteit of inrichting heeft geen betekenisvolle impact op de waterkwaliteit.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Artikel 16 en 26bis van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op ervoor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Decreet over de programmatische aanpak stikstof van 24 januari 2024 waarbij de uitstoot van stikstof beperkt wordt ten opzichte van speciale beschermingszones.

Ligging project

Met voorliggende aanvraag beoogt de aanvrager een kinderboerderij uit te baten. Er worden geen stallen bijgeplaatst. De bestaande stallen worden gebruikt.

Volgens de biologische waarderingskaart wordt het landschap als minder waardevol ingeschat. Het betreft soortenarm permanent cultuurgrasland en bewoning met agrarische functie. In het projectgebied zijn geen verboden te wijzigen vegetaties aanwezig, noch vegetatie die onder toepassing van het Bosdecreet valt of bevat geen historisch permanente graslanden.

Impact op speciale beschermingszone

Het projectgebied ligt op meer dan 800m van het dichtstbijzijnde VEN-gebied, namelijk "De Vallei van de Benedenleie" (gebiedsnr. 213 – Bourgoyen) en meer dan 3km van de dichtstbijzijnde Speciale Beschermingszone (SBZ), namelijk 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel (BE2300005)', die werd aangemeld in het kader van de Europese Habitatrictlijn.

Het betreft een kleinschalige inrichting waar slechts een beperkt aantal dieren gehouden wordt.

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Er zijn stikstofemissie afkomstig van dieren die gehouden wordt op het bedrijf. De kinderboerderij valt niet onder veeteelt en wordt beoordeeld op het beoordelingskader voor mobiliteit.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Het project zal op vlak van stikstofemissies bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 juni 2024 tot en met 19 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 17 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Er wordt gesteld dat de activiteiten die men op deze plaats wenst te organiseren (evenementen, vakantiecampen, verjaardagsfeesten) niet meer onder de activiteiten van een kinderboerderij kunnen gevat worden.
- Er wordt gevreesd dat de kinderboerderij als horecazaak zal worden uitgebaat.
- De uitbating van de kinderboerderij zal een negatieve impact (geluidshinder) hebben op de landelijke omgeving en op de woningen in de directe buurt. Er werden reeds, voorafgaand aan het verkrijgen van een vergunning, verschillende activiteiten georganiseerd op de site die aanleiding gaven tot overlast in de buurt (parkeeroverlast, lawaai).
- De infrastructuur van de site is niet geschikt voor het inrichten van een kinderboerderij. Er is onvoldoende ruimte en materiaal aanwezig om te kunnen spreken van een landbouweducatief project. Er is onvoldoende plaats op eigen terrein om parkeren op te vangen.
- De voorliggende straat is niet geschikt voor langsparkeren in de berm. Het langsparkeren belemmert de doorgang voor andere voertuigen in de straat. Indien er op de openbare geparkeerd wordt (er zijn geen parkeerstroken) zullen de zone-eigen landbouwactiviteiten belemmerd worden.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

- Met deze aanvraag wenst men de voormalige landbouwsite te wijzigen naar een kleinschalige kinderboerderij. Deze functiewijziging wordt ook positief geadviseerd door het departement Landbouw en Visserij. Op de kinderboerderij zullen ook vakantiecampen of verjaardagsfeestjes doorgaan. Er kan geoordeeld worden dat dit kleinschalige activiteiten zijn die aansluiten bij het inrichten van een kinderboerderij en waarvan geen negatieve impact wordt verwacht op de onmiddellijke omgeving. Het aantal deelnemers aan deze activiteiten blijft gelimiteerd en ook het aantal dagen waarop deze activiteiten doorgaan is beperkt tot enkele dagen tijdens de week en de schoolvakanties.

Het argument van de burens kan evenwel gedeeltelijk worden gevolgd. De boerderij bevindt zich niet afgescheiden van de omwonende en op basis van de doorgegeven openingsuren zou de kinderboerderij 7/7 open gehouden kunnen worden in de zomerperiode, waardoor er geluidshinder voor de burens kan ontstaan. De activiteiten op de boerderij moeten kleinschalig gehouden worden. Om hiervoor te zorgen worden als **bijzondere voorwaarde** beperkingen opgenomen:

- er mag geen café/bar uitgebaat worden, tenzij op sporadische jaarlijkse events (max. 4)
 - er mag geen muziek buiten afgespeeld worden, tenzij op sporadische jaarlijkse events (max. 4)
 - de kinderboerderij dient gesloten te zijn op zondag- en feestdagen
 - tijdens de zomervakantie kan de kinderboerderij maximaal 4 weken uitgebaat te worden (opening publiek, inclusief kampen)
- De aangebouwde schuur bij de woning wordt omgevormd tot een 'verbruiksruimte'. Daarnaast wenst men ook verjaardagsfeestjes en kampen te organiseren. Zoals er ook in het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt benadrukt en wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde, *is een kinderboerderij een site waar dieren en/of planten aanwezig zijn en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten,* Deze activiteit moet steeds centraal staan en is de hoofdfunctie van de kinderboerderij.

Het is niet de bedoeling dat ook een café/eethuisje wordt voorzien waar doorlopend pannenkoeken, ijsjes of andere consumpties geserveerd worden, want dit is een horeca-activiteit.

De hoofdactiviteit van een kinderboerderij moet zijn: het ontvangen van groepen mensen of kinderen (op afspraak) die de site komen bezoeken en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten, Enkel deze activiteit is vergunbaar in het agrarisch gebied). De nevenactiviteiten moeten kleinschalig blijven en blijvend een link hebben met het boerderijleven.

- Zoals blijkt uit de bezwaren werden op de site reeds enkele activiteiten georganiseerd, dewelke aanleiding gaven tot overlast in de omgeving. Er wordt aangegeven dat er occasioneel een aantal evenementen zullen georganiseerd worden, zoals een kerstmarkt. Deze activiteiten maken geen deel uit van de aanvraag en zullen enkel georganiseerd worden mits voorafgaande aanvraag bij en toestemming van de stad.

Enkel kleinschalige activiteiten, zoals de aanvrager zelf aangeeft, zijn hier aanvaardbaar. Het kleinschalig zijn van deze activiteiten is noodzakelijk om het agrarische karakter van de omgeving niet te verstoren en omwille van het feit dat de parkeermogelijkheden op eigen terrein beperkt zijn. Het parkeren mag niet op het openbaar domein afgewenteld worden.

Daarnaast moeten de activiteiten ook voldoende rekening houden met de landelijke omgeving en moet vermeden worden dat deze teveel lawaai veroorzaken. Er wordt geen geluidshinder verwacht van de kleinschalige activiteiten. Er wordt wel meegegeven dat voor het organiseren van events de aanvrager zich dient te houden aan het de politieverordening en de wetgeving hoofdstuk 6.7 van Vlarem II.

- De site is minder geschikt voor een volwaardige landbouwactiviteit. De gebouwen zijn hiervoor te klein. Anderzijds verkeren de gebouwen wel nog in een goede staat en kunnen deze wel nog aangewend worden voor de aangevraagde activiteiten. Er moeten dan ook geen werken worden uitgevoerd om de gebouwen in te richten voor de

kinderboerderij. Zo worden de bestaande stallen en bergingen herbruikt en wordt het woongedeelte ingericht in functie van de ontvangst van de bezoekers. De site biedt voldoende plaats voor de dieren en de bezoekers.

Op de plannen wordt er in de voortuinstrook een strook voorzien voor het parkeren van auto's en een autobus. Dit is niet aanvaardbaar. Het is visueel niet wenselijk om de volledige voortuinstrook in te zetten als parkeerplaats, deze voortuinen moeten groen en onverhard blijven. Niettemin is er op de site voldoende ruimte om te parkeren op de bestaande betonverharding. Volgens de uitgebreide mobiliteitsnota zouden er maximaal 3 auto's moeten kunnen parkeren op de site tijdens het reguliere functioneren van de site. De bestaande verharding op het binnenerf is voldoende groot om deze parkeerbehoefte op te vangen. Mits een beperkte herschikking van deze bestaande verharding (er mag netto geen verharding bijkomen), kan deze verharding nog beter ingezet worden.

In de aanvraag werd een uitgebreide mobiliteitsnota toegevoegd. Deze nota toont aan dat de verkeersimpact eerder beperkt blijft. De site is gemakkelijk te bereiken met de fiets en er is een bushalte in de buurt. Het autoparkeren blijft beperkt en kan opgevangen worden op de site zelf. De werking is eerder buurtgericht, waardoor voornamelijk een publiek uit de dichte omgeving wordt verwacht. Men wil ook inzetten op verplaatsingen met de fiets.

- Zoals blijkt uit de bezwaren werden op de site reeds enkele activiteiten georganiseerd, dewelke aanleiding gaven tot parkeerproblemen in de omgeving. Langs beide zijden van de straat werd geparkeerd in de berm, het doorgaand verkeer werd hierdoor gehinderd. Dit is storend voor de buurt. Bovendien worden op deze manier de bermkapotgereden.

De mobiliteitsstudie merkt terecht op dat er gelegenheden zijn (zoals verjaardagsfeestjes) waarbij de verkeersstroom naar de site gepiekt verloopt. Hierdoor kan de kiss&ride-parkeerbehoefte kortstondig hoger zijn dan de 3 voorziene parkeerplaatsen. In de mobiliteitsstudie gaat men er vanuit dat er op die momenten kortstondig in de berm geparkeerd kan worden. Dit is noch mogelijk (er ligt een gracht), noch de bedoeling (dit maakt de groenaanleg kapot). Parkeren in de berm dient te allen tijde vermeden te worden. Als de kiss&ride-parkeercapaciteit in de voortuin inderdaad niet zou volstaan, dient men op eigen terrein (binnenplein) een parkeeroplossing te zoeken, niet op openbaar domein. Zoals de aanvrager zelf aangeeft, verwachten we inderdaad dat de uitbater het publiek op alle mogelijke manieren aanspoort om -indien mogelijk- met duurzame vervoersmodi te komen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een hoeve met bijgebouw en weilanden. De aanvrager wenst de gebouwen en het terrein om te vormen tot een kleinschalige kinderboerderij en wenst hiervoor gebruik te maken van de zonevremde regelgeving. De aanvraag voldoet hieraan en wordt positief geadviseerd door het Departement Landbouw en Visserij. De site is minder geschikt voor een volwaardige landbouwactiviteit. De gebouwen zijn hiervoor te klein. Anderzijds verkeren de gebouwen wel nog in een goede staat en kunnen deze wel nog

aangewend worden voor de aangevraagde activiteiten. Er moeten dan ook geen werken worden uitgevoerd om de gebouwen in te richten voor de kinderboerderij. Zo worden de bestaande stallen en bergingen herbruikt en wordt het woongedeelte ingericht in functie van de ontvangst van de bezoekers. De site biedt voldoende plaats voor de dieren en de bezoekers.

De kinderboerderij is eerder kleinschalig. Er zullen ook vakantiecampen of verjaardagsfeestjes doorgaan. Er kan geoordeeld worden dat dit kleinschalige activiteiten zijn die aansluiten bij het inrichten van een kinderboerderij en waarvan geen negatieve impact wordt verwacht op de onmiddellijke omgeving. Het aantal deelnemers aan deze activiteiten blijft gelimiteerd en ook het aantal dagen waarop deze activiteiten doorgaan wordt beperkt. Er werden evenwel bezwaren ingediend, waarbij er vrees is voor geluidsoverlast. Dit argument van de burens kan gedeeltelijk worden gevolgd. De boerderij bevindt zich niet afgescheiden van de omwonende en op basis van de doorgegeven openingsuren zou de kinderboerderij 7/7 open gehouden kunnen worden in de zomerperiode, waardoor er geluidshinder voor de burens kan ontstaan. Om het kleinschalige karakter van de kinderboerderij te bewaren en de overlast naar de omwonenden te vermijden worden de openingsuren beperkt en wordt dit zo opgelegd via bijzondere voorwaarde, zie ook verder onder *aspect geluid*.

Zoals in het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt benadrukt en wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde, *is een kinderboerderij een site waar dieren en/of planten aanwezig zijn en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten, Deze activiteit moet steeds centraal staan en is de hoofdfunctie van de kinderboerderij.*

Het is niet de bedoeling dat ook een café/eethuisje wordt voorzien waar doorlopend pannenkoeken, ijsjes of andere consumpties geserveerd worden, want dit is een horeca-activiteit. De hoofdactiviteit van een kinderboerderij moet zijn: het ontvangen van groepen mensen of kinderen (op afspraak) die de site komen bezoeken en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten, Enkel deze activiteit is vergunbaar in het agrarisch gebied). De nevenactiviteiten moeten kleinschalig blijven en blijvend een link hebben met het boerderijleven.

Groen

Er wordt opgemerkt dat het controlepad overal minstens 0,5 m afstand moet aanhouden van de kruin van de grachten. Ter hoogte van de alpaca-weide is dit niet zo ingetekend.

Mobiliteit

Volgens de mobiliteitsstudie is woensdagnamiddag het moment waarop het meeste personen wordt verwacht (maximaal 28). Op andere openingsmomenten zou het aantal simultaan aanwezige personen steeds minder zijn (met uitzondering van sporadische evenementen). Het terrein is toegankelijk via 1 oprit. Aan de ingang tot het terrein voorziet de bouwheer een fietsenberging waarin minimaal 30 fietsen op een comfortabele manier geparkeerd kunnen worden (maximaal 40). In de voortuin is er plaats voor 3 langspaarkeerplaatsen voor wagens of 1 bus.

Beoordeling

Aan de aanvraag is een relatief uitvoerige mobiliteitsstudie toegevoegd. Uit deze studie blijkt duidelijk dat het om een kleinschalig project gaat en het omliggende wegennetwerk de bijkomende verkeersgeneratie makkelijk kan absorberen.

Uit deze studie blijkt eveneens dat er op het vlak van parkeren geen onoverkomelijke issues te verwachten zijn. Aangezien er doorgaans maximaal een 30-tal personen aanwezig zal zijn, is het aantal fietsparkeerplaatsen ruim voldoende.

Ook het aantal autoparkeerplaatsen lijkt te volstaan. Er wordt evenwel opgemerkt dat de voorgestelde parkeeroplossing met langsparkeren in de voortuinstrook niet aanvaardbaar is. Het is visueel niet wenselijk om de volledige voortuinstrook in te zetten als parkeerplaats, deze voortuinen moeten groen en onverhard blijven. Bovendien merkt de wegendienst hier terecht op dat de perceelsgrenzen niet aangeduid werden op de plannen en dat deze parkeerstrook zich bovendien deels op openbaar domein zou bevinden, wat niet wordt toegestaan. Deze parkeerstrook wordt dan ook via bijzondere voorwaarde uit de vergunning gesloten.

Niettemin is er op de site voldoende ruimte om te parkeren op de bestaande betonverharding. Volgens de uitgebreide mobiliteitsnota zouden er maximaal 3 auto's moeten kunnen parkeren op de site tijdens het reguliere functioneren van de site. De bestaande verharding op het binnenerf is voldoende groot om deze parkeerbehoefte op te vangen. Mits een beperkte herschikking van deze bestaande verharding (er mag netto geen verharding bijkomen), kan deze verharding nog beter ingezet worden. Een autobus zal, deze na het afzetten van de kinderen, een parkeerplaats moeten zoeken in de nabije omgeving.

De mobiliteitsstudie merkt wel terecht op dat er gelegenheden zijn (zoals verjaardagsfeestjes) waarbij de verkeersstroom naar de site gepiekt verloopt. Hierdoor kan de kiss&ride-parkeerbehoefte kortstondig hoger zijn dan de 3 voorziene parkeerplaatsen. In de mobiliteitsstudie gaat men er vanuit dat er op die momenten kortstondig in de berm geparkeerd kan worden. Dit is noch mogelijk (er ligt een gracht), noch de bedoeling (dit maakt de groenaanleg kapot). Parkeren in de berm dient te allen tijde vermeden te worden. Als de kiss&ride-parkeercapaciteit in de voortuin inderdaad niet zou volstaan, dient men op eigen terrein (binnenplein) een parkeeroplossing te zoeken, niet op openbaar domein. Tot slot. Zoals de aanvrager zelf aangeeft, verwachten we inderdaad dat de uitbater het publiek op alle mogelijke manieren aanspoort om -indien mogelijk- met duurzame vervoersmodi te komen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, glas, houtafval, ...) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De krennen mogen niet op het terrein worden begraven. De exploitant heeft nog geen contract met een destructiebedrijf. De kadavers worden op afroep opgehaald door een erkend en

vergund destructiebedrijf. In afwachting van afvoer dienen de kringen conform artikel 5.9.8.4.§4 van Vlarem II bewaard te worden. Dit wordt als opmerking meegegeven.

aspect afvalwater

De inrichting ligt in een collectief geoptimaliseerd buitengebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Er wordt geen lozing van huishoudelijk afvalwater aangevraagd (< 600m³/jaar).

Het bedrijf produceert geen afvalwater. De stallen worden droog gereinigd.

aspect hemelwater

Het hemelwater van de gebouwen wordt op dit moment nog niet opgevangen. Er wijzigt niets aan de interne riolering van de inrichting.

Er wordt enkel leidingwater gebruikt voor huishoudelijke toepassingen en als drinkwater voor de dieren.

aspect bodem en grondwater

De mesthoeveelheid is beperkt en wordt opgehaald en afgevoerd naar een externe verwerker. Dit wordt kenbaar gemaakt bij de mestbank.

De mest, al dan niet gemengd met stro wordt regelmatig verwijderd uit de stallen en weides. De mest wordt bewaard in een afgesloten (mobiele) mestcontainer van 6 000 l. Deze mestcontainer is niet ingedeeld.

De mestcontainer is van metaal en is mestdicht (vloer, wanden) en kan langs boven volledig afgesloten worden door middel van een zeil. Op die manier bestaat er geen risico op het insijpelen en uitloggen van regenwater.

De aanvrager geeft aan dat de mest niet hoger gestapeld wordt dan de wanden van de container en dat de hoeveelheid mest heel beperkt is. De mest wordt een paar keer per jaar opgehaald door een ophaler.

De stallen zijn voorzien van een beton verharding.

aspect geluid

De inrichting ligt in agrarische gebied, zowel links als rechts van de inrichting is er bewoning aanwezig.

De mogelijke bronnen van geluidshinder kunnen zijn het gebruik van landbouwmachines, de dieren, de kinderen, de organisatie van events.

Het aan- en afrijden van landbouwmachines is beperkt. Het onnodig stationair draaien van voertuigen wordt vermeden.

Er worden een 30-tal dieren gehouden die 's nachts in de stallen kunnen.

Op de boerderij zullen kampen zonder overnachting (max. 4 weken in de zomer en 1 per schoolvakantie), kinderfeestjes en workshops georganiseerd worden voor scholen en groepen van maximaal 25 kinderen. De activiteiten met kinderen vinden niet dagelijks plaats en is enkel overdag. Bij kinderfeestjes kan er achtergrond muziek gespeeld worden. Er worden geen kinderfeestjes op zondag gegeven.

In het hoogseizoen (mei – september) bij goed weer is de boerderij open voor publiek op woensdagnamiddag, zaterdag en zondag. In het laag seizoen is de boerderij slechts sporadisch open voor publiek.

Occasioneel zullen er buiten het reguliere aanbod een aantal evenementen georganiseerd worden (bv. kerstmarkt). Deze activiteiten, maximum 4 per jaar, vallen buiten het voorwerp van de aanvraag, hiervoor zal afzonderlijk toelating gevraagd worden conform hoofdstuk 6.7 van Vlarem.

In het dossier is opgenomen dat de inrichting niet zal verhuurd worden aan derden.

Er is geen publiek toegankelijk wandelpad langs de weides (enkel een controlepad) zodat de dieren niet onnodig gestoord worden.

Tijdens het openbaar onderzoek werden er bezwaren geuit in verband met geluidshinder, er wordt gevreesd dat de geluidshinder van de kinderen, het openhouden van de bar en het organiseren van events de rust zullen verstoren. Op basis van de aanvraag kan de kinderboerderij de hele zomerperiode open zijn.

De inrichting bevindt zich maar op enkele meter van de naastgelegen burens.

Het argument van de burens is gedeeltelijk gegrond, de boerderij bevindt zich niet afgescheiden van de omwonende en op basis van de doorgegeven openingsuren zou de kinderboerderij 7/7 open gehouden kunnen worden in de zomerperiode, waardoor er geluidshinder voor de burens kan ontstaan.

De activiteiten op de boerderij moeten kleinschalig gehouden worden. Om hiervoor te zorgen worden als bijzondere voorwaarde beperkingen opgenomen:

- er mag geen café/bar uitgebaat worden, tenzij op sporadische jaarlijkse events max. 4
- er mag geen muziek buiten afgespeeld worden, tenzij op sporadische jaarlijkse events max. 4
- de kinderboerderij dient gesloten te zijn op zondag- en feestdagen
- tijdens de zomervakantie kan de kinderboerderij maximaal 4 weken uitgebaat te worden (opening publiek, inclusief kampen)

Voor het organiseren van events dient de aanvrager zich te houden aan het de politieverordening en de wetgeving hoofdstuk 6.7 van Vlarem II dat stelt dat

-Het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, mag niet hoger zijn dan 85dB(A), gemeten als LAeq,15min (~energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten) en 92 dB(A), gemeten als LAmax,slow (~piekniveau).

Als het 'piekniveau' niet overschreden wordt, wordt geacht voldaan te zijn aan 'het energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten'.

-In de woningen in de buurt mag het 'piekniveau' veroorzaakt door de muziek:

*niet hoger zijn dan 5 dB(A) boven het achtergrondgeluid, indien dit lager is dan 30 dB(A);

*niet hoger zijn dan 35 dB (A), indien het achtergrondgeluid ligt tussen 30 en 35 dB(A);

*niet hoger zijn dan het achtergrondgeluid indien dit hoger is dan 35 dB (A).

Het 'achtergrondgeluid in de woning in de buurt' wordt gemeten als LA_{95,5min} bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

Het 'piekniveau in de woning in de buurt' wordt gemeten als LA_{eq,15,max}.

Indicatief kan voor het achtergrondgeluid en het piekniveau vermeld in deze paragraaf de parameter LA,slow max gebruikt worden.

Dit wordt als opmerking meegegeven.

aspect geur

De dieren lopen het merendeel van de tijd op de weides. De mest wordt op regelmatige basis verwijderd uit de weides, de stallen en de mestcontainer.

De stallen worden op natuurlijke manier verlucht.

Gezien de kleinschaligheid en beperkte mestopslag wordt er geen geurhinder verwacht.

aspect inplanting

De stallen zijn gelegen in agrarisch gebied en er zijn geen verbods- en afstandsregels van toepassing.

De aanvrager voorziet bijkomende groen elementen op zijn terrein en groenere afscherming tov de omwonende.

Bijstelling

Er wordt een bijstelling gevraagd van artikel 5.9.13.2 van Vlarem II dat zegt dat *'Rondom het terrein wordt een afscherming aangebracht zodat de dieren visueel niet gestoord worden door de omgeving, tenzij het anders vermeld is in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.'*

Het aantal dieren dat op de weides aanwezig is vrij beperkt. De weides geven uit op andere weides, er zijn geen wandel-of fietspaden langsheen de weides waardoor de dieren visueel niet gestoord worden door de omgeving. Rond de weides wordt een controle pad voorzien. Er wordt voorgesteld dat een afsluiting door middel van een draad met gaas (doorzichtig) voldoende is.

Het controle pad zoals voorzien is niet afgesloten, dus indien op de kinderboerderij open is, is deze zone toegankelijk. Het pad loopt achter het huis met nummer 90 en via het voorziene pad kan er ook inkijk zijn bij huisnummer 92. Ter hoogte van de perceelgrens dient er bijkomend een voldoende dense streekeigen haag gepland worden zodat inkijk vermeden wordt. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

De bijstelling kan verleend worden.

aspect veiligheid

De elektrische installatie in de schuur werd aan een keuring onderworpen. Er heerst een algemeen rook- en vuurverbod. Het terrein kan aan de straatzijde afgesloten worden door middel van een poort.

In het dossier wordt aangegeven dat een veiligheidsdossier conform artikel 5.9.13.8 van Vlarem II zal aangelegd worden, evenals een noodplan conform artikel 5.9.13.10. van Vlarem II.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat binnen een termijn van 3 maanden na het verlenen van de vergunning het veiligheidsdossier en noodplan dient opgestuurd te worden naar de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
9.1.2.	kinderboerderij en dieren gehouden op een openbaar domein (conform bijlage 1 en 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de erkenning van dierentuinen) kinderboerderij waar volgende dieren worden gehouden : konijnen, kippen, cavia's, ezels, alpaca's, geiten, schapen, varkens, minikoeien, papegaai Nieuw	1 kinderboerderij

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024020662 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de functiewijziging van een bestaande hoeve naar een kinderboerderij zonder verbouwingswerken en de exploitatie van een kinderboerderij aan Buurderij_Baarle vzw (O.N.:1006018177) gelegen te Noordhoutstraat 88, 9031 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Kinder- en kunstboerderij met inrichtingsnummer 20221011-0054 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
9.1.2.	kinderboerderij en dieren gehouden op een openbaar domein (conform bijlage 1 en 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de erkenning van dierentuinen) kinderboerderij waar volgende dieren worden gehouden : konijnen, kippen, cavia's, ezels, alpaca's, geiten, schapen, varkens, minikoeien, papegaai Nieuw	1 kinderboerderij

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. De activiteiten op de boerderij moeten kleinschalig gehouden worden. Om hiervoor te zorgen worden volgende beperkingen opgenomen:

- er mag geen café/bar uitgebaat worden, tenzij op sporadische jaarlijkse events max. 4
- er mag geen muziek buiten afgespeeld worden, tenzij op sporadische jaarlijkse events max. 4
- de kinderboerderij dient gesloten te zijn op zondag- en feestdagen
- tijdens de zomervakantie kan de kinderboerderij maximaal 4 weken uitgebaat te worden (opening publiek, inclusief kampen)

2. Ter hoogte van het controle pad dient er achter de huizen met nummer 90/92 bijkomend een voldoende dense streekeigen haag gepland worden zodat inkijk vermeden wordt.

3. Binnen een termijn van 3 maanden na het verlenen van de vergunning dient het veiligheidsdossier en noodplan opgestuurd te worden naar de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Artikel: 5.9.13.2: In afwijking van artikel 5.9.13.2 van Vlarem II wordt toegestaan dat de weides zijn afgesloten door middel van een draad met gaas.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 juni 2024 met kenmerk 069030-004/EVM/2024).

De voorwaarden in het advies van Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst Oost-Vlaanderen, afgeleverd op 25 juli 2024 onder ref. 2024_003991_v1, moeten strikt nageleefd worden.

Voortuinstrook

De parkeerstrook in de voortuin wordt uit de vergunning gesloten. Het parkeren moet op de bestaande verharding opgevangen worden.

Openbaar domein

Opbouw:

De busstelplaats op het openbaar domein wordt uit de vergunning gesloten.

Oprit:

De bestaande oprit met een breedte van 4,5m is te behouden.

Afstand grachten

Het controlepad dient overal minstens 0,5 m afstand aan te houden van de kruin van de grachten (ter hoogte van de alpacaweide is dit niet zo ingetekend).

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te screenen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Evenementen

Voor het organiseren van events dient de aanvrager zicht te houden aan het de politieverordening en de wetgeving hoofdstuk 6.7 van Vlarem II dat stelt dat

-Het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, mag niet hoger zijn dan 85dB(A), gemeten als LAeq,15min (~energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten) en 92 dB(A), gemeten als LAmax,slow (~piekniveau).

Als het 'piekniveau' niet overschreden wordt, wordt geacht voldaan te zijn aan 'het energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten'.

-In de woningen in de buurt mag het 'piekniveau' veroorzaakt door de muziek:

*niet hoger zijn dan 5 dB(A) boven het achtergrondgeluid, indien dit lager is dan 30 dB(A);

*niet hoger zijn dan 35 dB (A), indien het achtergrondgeluid ligt tussen 30 en 35 dB(A);

*niet hoger zijn dan het achtergrondgeluid indien dit hoger is dan 35 dB (A).

Het 'achtergrondgeluid in de woning in de buurt' wordt gemeten als LA_{95,5min} bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

Het 'piekniveau in de woning in de buurt' wordt gemeten als LA_{eq,15, max}.

Indicatief kan voor het achtergrondgeluid en het piekniveau vermeld in deze paragraaf de parameter LA,slow max gebruikt worden.

Afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, glas, houtafval, ...) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

In afwachting van afvoer dienen de krenge conform artikel 5.9.8.4.§4 van Vlarem II bewaard te worden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf 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 ontploffing 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, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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.

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 dossierkosten;
- 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.

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.

2024_CBS_08729 - OMV_2024020662 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de
functiewijziging van een bestaande hoeve naar een kinderboerderij zonder verbouwingen
en de exploitatie van een kinderboerderij - met openbaar onderzoek - Noordhoutstraat, 9031
Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024020662

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_aanvraag functiewijziing_B_G_3_achtergevel woning.pdf	2IOCNeHUQvj7NPGv6TyFJA==
BA_aanvraag functiewijziging_B_S_1_snedede AA.pdf	xFz7YTGjmttTB51PMixW3w==
BA_aanvraag functiewijziging_N_S_1_snedede AA.pdf	gWnbu4B8O/hn8KgVHsh3bA==
BA_aanvraag functiewijziing_N_G_3_achtergevel woning.pdf	y66ZY0QaC7CvSIXOYnczQQ==
BA_aanvraag functiewijziging_N_G_6_voorgevel garage.pdf	0kS0G3VMACJizcOsa8OXlg==
BA_aanvraag functiewijziging_B_G_6_voorgevel garage.pdf	YeUdQvsY4s8lbHVwGpA8dg==
BA_aanvraag functiewijziging_N_G_2_zijgevel links.pdf	h3pbjrfdvJURolpmjOqOQ==
BA_aanvraag functiewijziging_N_G_5_achtergevel stal .pdf	NoiynjJRBocQnvEBopmUSg==
BA_aanvraag functiewijziging_B_G_2_zijgevel links.pdf	DI3WDyG+AtS8bqve9akLYA==
BA_aanvraag functiewijziging_B_G_5_achtergevel stal .pdf	s5XM+Pg71pNTotxICKrLTw==
BA_aanvraag functiewijziging_N_G_1_voorgevel woning.pdf	mn3KBi+FXTNik6mbOzqXKQ==
BA_aanvraag functiewijziging_N_G_4_zijgevel rechts.pdf	cFbQDQbh/jcRg/fxuzzg9g==
BA_aanvraag functiewijziging_B_G_1_voorgevel woning.pdf	+JzEZNOFzY8YBhANEcl+NA==

BA_aanvraag functiewijziging_B_G_4_zijgevel rechts.pdf	fUDaNNK01SCe2ddJvEiWdg==
BA_aanvraag functiewijziging_N_P_2_grondplan.pdf	UxMN9BYICM+6nzmDWywB0w==
BA_aanvraag functiewijziging_B_P_3_verdiepingsplan. pdf	Ne+sjegzXlrYO+hmBwo3Pg==
BA_aanvraag functiewijziging_B_P_2_grondplan.pdf	xyJAh3UO+R/FX1IDwc4L5g==
BA_aanvraag functiewijziging_N_P_1_riolering en funderingsplan.pdf	K0KIEgUKINSIvo1V4BW7SA==
BA_aanvraag functiewijziging_B_P_1_riolering en funderingsplan.pdf	UMq9m7Q84eRjvHPyaRczjQ==
BA_aanvraag functiewijziging_N_P_3_verdiepingsplan. pdf	gT6z9xCwc8+iUZ8KbHLY6A==
BA_aanvraag functiewijziging_B_I_1_Inplantingsplan.p df	FqBiXpo6jchinnHF5oOGVA==
BA_aanvraag functiewijziging_N_I_1_Inplantingsplan.p df	uVoSGGT+7pJ94NWFCLYe2Q==
BA_aanvraag functiewijziging_N_T_1_terreinprofiel.pd f	bG4kMI2lpmscXU2OYIROUQ==
BA_aanvraag functiewijziging_B_T_2_terreinprofiel.pd f	46eO10vplJrxfu12Ke544A==
BA_aanvraag functiewijziging_B_T_1_terreinprofiel.pd f	fplaAEAQkKEkoFYDdpEz3A==
BA_aanvraag functiewijziging_N_T_2_terreinprofiel.pd f	YV7/um6i0KOOw4WsZawGgw==
BA_aanvraag functiewijziging_N_L_1_legende.pdf	/BSTL0+cQSmCyiGYwioWUQ==