

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 september 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023161629

40 **2024_DEP_04925** **OVberoep - Gent - Froyen - Vergunning weigeren**

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Filip Van Laecke, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;

De heer Erwin Froyen, Latemstraat 93 te Sint-Martens-Latem heeft per beveiligde zending van 5 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023161629.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Kattegaver 22, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie C, nr. 105A, 106A en 108_;

Het betreft een aanvraag tot functiewijziging van bestaand landbouwbedrijf naar residentiële woonst en slopen van aantal bedrijfsgebouwen.

De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen, nl.:

- gebouw A: functiewijziging zonder verbouwingen;
- gebouw B: functiewijziging zonder verbouwingen;
- gebouw C: functiewijziging zonder verbouwingen;
- gebouw E: functiewijziging zonder verbouwingen;
- gebouw D: verwijderen van vrijstaande gebouwen;
- gebouw F: verwijderen van vrijstaande gebouwen;
- gebouw G: verwijderen van vrijstaande gebouwen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 11 april 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van maandag 29 april 2024 beroep ingesteld door de heer Carlos Roelens, adviseur-bestuurder United Experts nv en de heer Bart Coppein, adviseur United Experts nv, namens de aanvrager, inzake Christophe De Graeve, Kattegaver 22 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 29 mei 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 3 september 2024.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen en om gehoord te worden.
Gehoord op dinsdag 10 september 2024 door gedeputeerde Filip Van Laecke, voorzitter, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Namens de aanvrager: de heer Christophe De Graeve, bijgestaan door de heer Carlos Roelens.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De bouwplaats ligt in agrarisch gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

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.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

o het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023;

o het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

o het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

- Het terrein ligt binnen de Watering oude Kale en Meirebeek

- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Deze instantie bracht op 26 februari 2024 volgend ongunstig advies uit:

"...

De aanvraag betreft de functiewijziging van een landbouwbedrijf naar zonevreemd wonen. Op 12 oktober 2023 formuleerde het Agentschap Landbouw en Zeevisserij reeds een ongunstig advies voor een functiewijziging van deze site vanwege deze aanvrager (advies met ons kenmerk 2023_005647_v1). Het dossier werd hierop ingetrokken. Het voorliggend dossier is identiek aan dit eerdere dossier. In ons advies d.d. 12/10/2023 staat :

De aanvraag betreft een functiewijziging van een landbouwsite naar zonevreemd wonen alsook de functiewijziging van drie stallen/schuren naar woningbijgebouw. Een aantal andere constructies op de

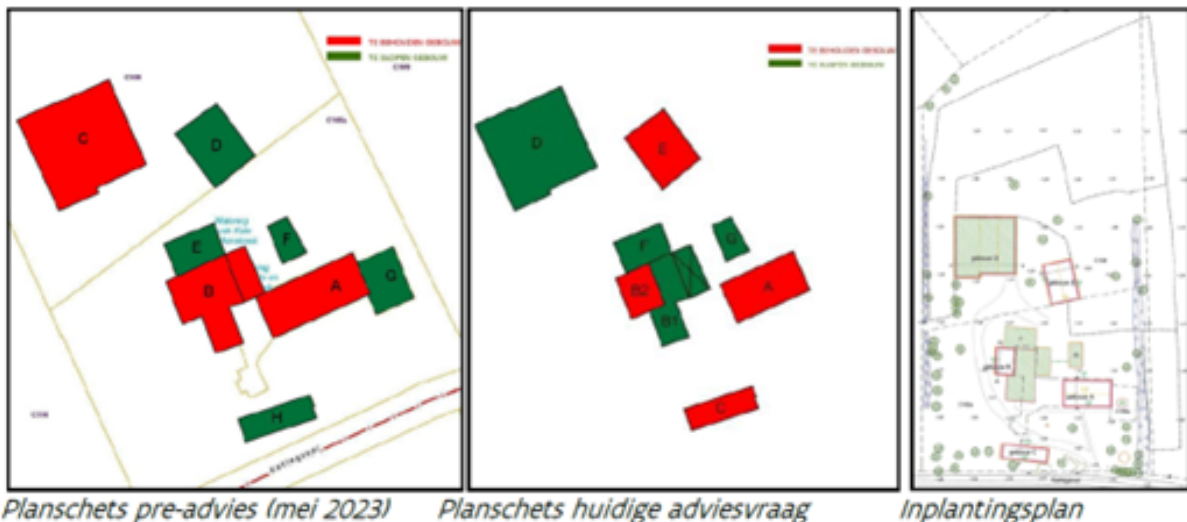
site zullen worden gesloopt. De site is gelegen in (herbevestigd) agrarisch gebied. Er is, volgens de ons beschikbare gegevens, tot op heden een landbouwgebruik geregistreerd op de site. Het Departement Landbouw en Visserij formuleerde in mei 2023 een ongunstig pre-advies voor een functiewijziging van deze site. (...)

Het dichtstbijzijnde SBZh-gebied en het dichtstbijzijnde VEN-gebied zijn gelegen op ca. 2,3 km. Er is een woongebied met landelijk karakter gelegen op ca. 140 m, het dichtstbijzijnde woongebied situeert zich op ca. 275 m. Hierdoor bevinden er zich 34 niet-landbouwwoningen binnen een straal van 300 m. Binnen deze perimeter bevinden er zich, volgens de ons beschikbare gegevens, geen professionele landbouwbedrijven. Binnen een straal van 500 m is er 1 professioneel landbouwbedrijf terug te vinden. In een straal van 300 m rond de site is 76 % in landbouwgebruik, in een straal van 500 m is dit 71 %. Volgens het Departement Landbouw en Visserij betreft het hier een nog samenhangende structuur op het Gentse grondgebied dat doorkruist wordt door de lintbebouwing in de Doornplasstraat, wat het hoge aantal niet-landbouwwoningen verklaart. Een zonevreemde functiewijziging is o.i. niet aanvaardbaar op deze site. (...)

Aansluitend merkt het departement op dat artikel 4.4.23 van de VCRO stipuleert dat om in aanmerking te komen voor een functiewijziging het gebouw of gebouwencomplex niet verkrot mag zijn. In voorliggende aanvraag wenst men gebouw B (dat opgesplitst wordt in B1, B2 en F) deels te behouden. Het gaat hier o.i. over een verkrotte en ingestorte constructie. B1 en B2 werd in het plan van de pre-adviesvraag (...) bovendien als één constructie aanzien. Ook gebouw C dat men wenst te behouden is wellicht verkrot (...) Er is bovendien geen motivatie terug te vinden waarvoor deze woningbijgebouwen zouden dienen, welk volume deze betreffen, waarom men gebouw E en C nu wel wenst te behouden en in de pre-adviesvraag wenste te slopen...

Daarnaast merkt het Departement Landbouw en Visserij op dat in de pre-adviesvraag perceel 109 (rechts van de site) mee opgenomen was in de aanvraag en nu niet meer. In voorliggende aanvraag wordt ook perceel 108 opgenomen (waar constructies D en E op staan). Voor het Departement Landbouw en Visserij is vertuining van dergelijk percelen in een samenhangende agrarische structuur niet aanvaardbaar.

In tweede orde stelt het Departement Landbouw en Visserij zich vragen bij de volledigheid van voorliggende plannen. Naast de opsplitsing in B1 en B2 (...) is er ook constructie G op het vorige inplantingsplan, dit gebouw lijkt in de nieuwe plannen te verdwijnen.



Ten slotte merkt het Departement Landbouw en Visserij op dat in voorliggende studie een volume- en oppervlakte studie van de bestaande en gewenste toestand ontbreekt. Ook wordt er geen vermelding gemaakt van eventuele verhardingen die zouden aangelegd of onthard worden. (...) Gelet op bovenstaande overwegingen verstrekt het Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies voor voorliggende aanvraag.

Voorliggend dossier bevat geen elementen die een nieuwe landbouwkundige overweging vereisen. Een zonevreemde functiewijziging is op deze site niet aan de orde. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij behoudt het eerder geformuleerde ongunstig advies integraal (incl. de bijhorende bezwarende elementen en geformuleerde opmerkingen).

..."

1.3.2 Agentschap Landbouw en Zeevisserij na wijzigingsverzoek

Deze instantie bracht op 29 maart 2024 volgend ongunstig advies uit:

"...

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een ... advies bij. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verweest in eerste instantie naar het advies dat n.a.v. een eerdere adviesvraag werd geformuleerd (ons referentienummer 2023_000133_v1):

...

Naar aanleiding van het voorgaande ongunstige advies werd door de aanvrager een replieknota opgeladen op het omgevingsloket. Deze bevat echter geen elementen die het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van standpunt doen wijzigen. Het ongunstige advies wordt dus behouden.

..."

1.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Voorliggende aanvraag betreft de wijziging van de functie van de landbouwsite naar residentieel wonen. De site bestaat momenteel uit een woning en verschillende bedrijfsgebouwen en is verder omgeven door weiden en akkerland.

De aanvraag is gelegen langs de Kattegaver in Drongen. De omgeving is uitgesproken landelijk, meer naar het oosten bevinden zich een aantal eengezinswoningen, die deel uitmaken van een woonlint. Meer naar het zuiden bevindt zich een spoorlijn.

Men geeft aan dat het verderzetten van het landbouwbedrijf niet meer mogelijk is gezien de site een beperkte oppervlakte heeft om een volwaardig landbouwbedrijf uit te oefenen en een aantal gebouwen zijn verouderd.

Drie gebouwen worden woningbijgebouw (opslag van tuinmeubelen, fietsen en andere persoonlijke materialen). De andere voormalige bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt.

1.6 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 januari 2024 tot en met 14 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de (zonevreemde) functiewijziging van een landbouwsite gelegen langs de Kattegaver in Drongen, een uitgesproken landelijke omgeving. Bij dergelijke functiewijzigingen is het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij essentieel. Het Agentschap verleent hier evenwel een ongunstig advies, zie hoger.

Volgens het Departement Landbouw en Visserij betreft het hier een nog samenhangende structuur op het Gentse grondgebied dat doorkruist wordt door de lintbebouwing in de Doornplasstraat, wat het hoge aantal niet-landbouwwoningen verklaart. Een zonevreemde functiewijziging is o.i. niet aanvaardbaar op deze site. (...)

Dit ongunstig advies geeft de aanleiding tot de weigeringsgrond voor deze aanvraag. De stad Gent sluit zich aan bij dit advies van het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij. Als stad wensen we voldoende kwalitatieve landbouwruimte te vrijwaren voor (startende) landbouwers om de transitie naar een duurzame stadsgerichte landbouw mogelijk te maken. Deze site leent zich hier, gezien de ligging met heel wat landbouwgronden rondom, heel goed voor. Het maximaal vrijwaren van landbouwruimte voor professionele, duurzame en stadsgerichte landbouwactiviteiten is één van de zes

beleidsdoelstellingen van de 'visie op landbouw in en rond Gent'. Deze visienota werd op 30 mei 2023 goedgekeurd in de gemeenteraad en geldt als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Indien een functiewijziging ruimtelijk al aanvaardbaar zou zijn, moet dit bovendien gepaard gaan met een reductie in de bebouwing, waarbij het aandeel bijgebouw(en) sterk ondergeschikt blijft aan de woning.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De aanvrager haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- het besluit tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 staat uitdrukkelijk functiewijzigingen toe in agrarisch gebied;
- de aanvraag voldoet tevens aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- de weigering van de stad Gent tast op onaanvaardbare wijze het eigendomsrecht van de aanvrager aan (artikel 3.50 van het Burgerlijk Wetboek);
- bij de aanvraag werd een landbouwtoets gevoegd, waarop noch door het college van burgemeester en schepenen noch door de het Agentschap Landbouw en Zeevisserij op gereageerd werd;
- het advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan op volgende manier weerlegd worden:
 - o zonevremde functiewijziging is aanvaardbaar: in de landbouwtoets werd uitvoerig uiteengezet waarom de reconversie van het voormalig landbouwbedrijf naar een zonevremde functie de enige haalbare mogelijkheid.

In de praktijk zijn er slechts 2 actieve landbouwbedrijven in de omgeving en ligt de klemtoon toch vooral op wonen en niet op landbouwbedrijvigheid. Het gaat in beide gevallen ook niet om intensieve veehouderij (pluimvee/varkens).

De omvang van de site is zeer gering. Indien de site daadwerkelijk een zone-eigen landbouwbestemming zou krijgen, betekent dit onvermijdelijk dat er moet worden bijgebouwd, wat haaks staat op het beleid inzake de betonshift.

De site ligt op 3 kilometer van een habitatrictlijngebied en op 500 meter van een VEN-gebied. Wegens het onduidelijke karakter inzake het stikstofbeleid is het weinig waarschijnlijk dat er op de site een omgevingsvergunning kan aangevraagd worden met een voldoende aantal landbouwdieren opdat het bedrijf financieel rendabel is.

Op nog geen 250 meter van de betreffende site ligt een woongebied terwijl de wetgeving zegt dat de afstand tussen een landbouwbedrijf en een woongebied minstens 300 meter dient te bedragen. De gebouwen bevinden zich eerder in verouderde toestand en zijn niet meer inzetbaar in de hedendaagse professionele landbouw.

Deze zonevremde functiewijziging zal geen invloed hebben op de bestaande landbouwbedrijven in de omgeving en op de ontwikkelingsmogelijkheden van deze landbouwbedrijven;

o gebouwen zijn niet verkrot: op de foto's die voor dit dossier in het Omgevingsloket werden opgeladen is echter duidelijk te zien dat de gebouwen niet verkrot zijn;

o vertuining: de aanvrager betwist uitdrukkelijk dat er vertuining zou optreden van zijn percelen. Het gaat de facto uitsluitend om het aanhorige perceel bij de hoeve, dat desgevallend een zonevremde bestemming zou krijgen en als huiskavel voor landbouw- /weidedieren zou dienen;

o de plannen zijn wel degelijk volledig en weerspiegelen de huidige voornemens van de aanvrager met de site;

o het Agentschap Landbouw en Zeevisserij voert tot slot aan dat een volume- en oppervlaktestudie van de bestaande en gewenste toestand ontbreekt. Deze worden toegevoegd in het beroepsschrift:

1. te behouden gebouwen:
 - gebouw A – 112 m² - 650 m³;
 - gebouw B – 156 m² - 283 m³;
 - gebouw C - 59 m² - 135 m³;

- gebouw E – 102 m² - 270 m³;
 - 2. te slopen gebouwen:
 - gebouw D – 326 m² - 1432 m³;
 - gebouw F – 57 m² - 145 m³;
 - gebouw G – 28 m² - 62 m³;
 - één van de beleidsdoelstellingen is het maximaal vrijwaren van landbouwruimte voor professionele, duurzame en stadsgerichte landbouwactiviteiten.
- Bij de hoeve zijn er echter nauwelijks landbouwgronden aanwezig noch in eigendom noch in pacht. De volledige site beslaat slechts een totale oppervlakte van 0,84 hectare, waarvan 0,52 hectare landbouwgrond (huiskavel grasland). Dit zeer geringe areaal landbouwgrond maakt de hoeve niet geschikt voor een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf en kan het enkel worden aangewend als huiskavel voor een beperkt aantal weidedieren. Derhalve is de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de Stad Gent niet toepasbaar.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Deze instantie bracht op 9 juli 2024 volgend ongunstig advies uit:

"...

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een ongunstig advies bij.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verwijst in eerste instantie naar zijn eerdere adviezen van 26/02/2024 en 29/03/2024 dat naar aanleiding van een vorige adviesvraag werd geformuleerd (ons referentienummer 2023_000133_v1 en _v2):

...

Het CBS van de stad Gent weigerde op 11/04/2024 de omgevingsvergunning. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door de aanvrager. In kader van de beroepsprocedure wordt opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Inhoudelijk is de aanvraag echter niet gewijzigd, de beroepsargumenten zijn niet van die aard dat het standpunt van het Agentschap wordt bijgesteld. De voorgaand geformuleerde ongunstige adviezen worden bijgevolg behouden.

..."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 13 juni 2024 volgend ongunstig advies uit:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1. Door de functiewijziging niet toe te staan, zal de hoeve aan een minder hoge prijs verkocht kunnen worden

2. Zonevreemde functiewijziging is hier wel aanvaardbaar omdat:

o Omvang site is beperkt: site beschikt over weinig landbouwgrond, bestaande bebouwing is niet meer geschikt voor een landbouwexploitatie

o Site ligt op beperkte afstand van woningen: woonfunctie primeert op landbouwfunctie, een milieuvergunning voor een nieuw landbouwbedrijf zou moeilijk te bekomen zijn

o Een nieuw landbouwbedrijf heeft nieuwe gebouwen nodig, dit staat haaks op de betonstop

o De stedelijke visie staat haaks 4.4.23 van de VCRO dat zonevreemde functiewijzigingen mogelijk maakt

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1. Dit argument is niet stedenbouwkundig van aard.

2. Zonevreemde functiewijziging ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar?

Het klopt dat dit geen heel grote landbouwsite betreft. Maar zoals in de nota 'Visie op landbouw in en rond Gent' valt na te lezen krijgt de Stad Gent ook veel vragen van starters die op zoek zijn naar ruimte voor een CSA, kruidenweek, bloemen, een voedselbos of andere vormen van agroforestry. Dit zijn landbouwinitiatieven die geen heel grote oppervlakte land nodig hebben. Het klopt dan ook niet dat de betrokken site geen toekomstmogelijkheden heeft voor een landbouwbedrijf. Het onttrekken

van dergelijke sites aan de landbouwfunctie, staat de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige landbouwinitiatieven in de weg.

Het is niet omdat de huidige site niet over veel grond beschikt, dat er geen mogelijkheden zijn om in de toekomst bijkomende gronden in de omgeving te kopen of te pachten.

Het is mogelijk dat een deel van de bebouwing mogelijks niet meer geschikt als landbouwgebouw. Maar niet elke vorm van landbouw heeft veel gebouwen nodig.

Het is ook opvallend dat er wordt gesteld dat de bestaande bebouwing niet meer geschikt is voor een landbouwfunctie, maar dat men alsnog een groot deel van de bestaande bebouwing wenst te behouden, om deze nadien te kunnen herbouwen als 'woningbijgebouw'. Het houdt dan ook geen steek om te stellen 'dat een nieuw landbouwbedrijf dat nieuwe gebouwen nodig heeft, haaks staat op de bouwstop', terwijl men hier de mogelijkheden wil creëren om een zonevreemde woning met grote bijgebouwen te voorzien in landbouwgebied.

Zoals ook in het advies van het Departement Landbouw en Visserij te lezen is, is de site gelegen in een landelijke omgeving met een samenhangende structuur. Zoals ook op het gewestplan kan afgelezen worden betreft dit een zeer landelijke omgeving dat sporadisch doorkruist wordt door een aantal woonlinten. Stellen dat wonen hier primeert op landbouw is dan ook niet correct. De site sluit niet aan op een woonlint. Met de gewenste functiewijziging zou het wonen opnieuw een stuk dieper het landbouwgebied worden ingetrokken, wat andere bestaande of nieuwe landbouwbedrijven kan hinderen in hun ontwikkeling.

De stedelijke visie op landbouw in en rond Gent staat niet haaks op de mogelijkheden die de VCRO mogelijk maakt. Voor iedere site wordt afzonderlijk onderzocht of een functiewijziging wenselijk is of niet. Het advies van het Departement Landbouw en Visserij is hier sterk richting gevend. In dit geval kan het advies van Landbouw en Visserij enkel worden bijgetreden.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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);
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal);
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn bijgevolg niet van toepassing. Ook vanuit het Algemeen Bouwreglement van de stad gent worden geen verplichtingen opgelegd voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of groendak.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4 De juridische toets

2.4.1 Toetsing gewestplan

Voorliggende aanvraag betreft een functiewijziging van een landbouwsite naar residentieel wonen. De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied conform het gewestplan. De aanvraag is bijgevolg **niet** in overeenstemming met de voorschriften.

2.4.2 Toetsing art. 4.4.23 VCRO

De aanvrager vraagt de toepassing van artikel 4.4.23 van de VCRO en artikel 11 van het besluit zonevreedde functiewijzigingen. Art. 4.4.23 van de VCRO stelt:

"Artikel 4.4.23. 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,"

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij oordeelt in hun advies dat gebouw B en wellicht ook gebouw C verkrotte constructies betreffen en bijgevolg niet voldoen aan art. 4.4.23 VCRO. De aanvrager weerlegt dit in het beroepsschrift door te verwijzen naar de foto's van de gebouwen toegevoegd aan het dossier.

Gebouw B wordt deels gesloopt en deels behouden. Gebouw F, aangebouwd aan gebouw B, wordt gesloopt. De aanvrager verwijst naar de foto's toegevoegd aan het dossier. Daar kan echter enkel uit afgeleid worden dat het standpunt van Agentschap Landbouw en Zeevisserij gevolgd dient te worden. De dakconstructie van het gedeelte van gebouw B dat behouden lijkt deels ingestort, alsook een deel van de muren. Gebouw B wordt als één geheel op de bestaande toestand aangeduid. Gezien een deel van het gebouw gesloopt wordt is het allerm minst duidelijk of het resterend gedeelte van het gebouw voldoende stabiel is, zeker gezien de gebrekkige staat waarin het zich op heden bevindt (zie foto 6). Ook op de luchtfoto's van Vansteelandt kan waargenomen worden dat een deel van de muren reeds ingestort is. Ook bij gebouw C kunnen zich op basis van de foto's vragen gesteld worden bij het al dan niet verkrot karakter van het gebouw. De foto's tonen onvoldoende aan dat de gebouwen niet verkrot zijn.

De aanvraag voldoet bijgevolg **niet** aan artikel 4.4.23 VCRO en komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

2.4.3 Toetsing art. 11 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen

De aanvrager verwijst verder naar art. 11 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde 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 eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de

volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft."

In tegenstelling tot wat de aanvrager beweert, bestaat geen recht op een vergunning wanneer voldaan is aan de voorwaarden inzake zonevreemde functiewijziging. Een zonevreemde functiewijziging betreft een afwijkingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden toegepast. De mogelijkheid om een afwijking op de bestemmingsvoorschriften toe te kennen moet steeds worden afgewogen tegen de door de ruimtelijke ordening gediende belangen. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet o.a. rekening gehouden worden met het maximaal herbenutten van bestaande bedrijfszetels, nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties in agrarische gebieden moeten beperkt worden en ook verhardingspercentages in open gebied dienen maximaal beperkt te worden. Bij aanvragen voor functiewijzigingen is het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij vereist. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij formuleerde een ongunstig advies (zie hoger). In het advies wordt gesteld dat de omvorming naar zonevreemde site een aantasting betekent voor de samenhangende agrarische structuur.

Het Agentschap stelt:

"Het dichtstbijzijnde SBZh-gebied en het dichtstbijzijnde VEN-gebied zijn gelegen op ca. 2,3 km. Er is een woongebied met landelijk karakter gelegen op ca. 140 m, het dichtstbijzijnde woongebied situeert zich op ca. 275 m. Hierdoor bevinden er zich 34 niet-landbouwwoningen binnen een straal van 300 m. Binnen deze perimeter bevinden er zich, volgens de ons beschikbare gegevens, geen professionele landbouwbedrijven. Binnen een straal van 500 m is er 1 professioneel landbouwbedrijf terug te vinden. In een straal van 300 m rond de site is 76 % in landbouwgebruik, in een straal van 500 m is dit 71 %. Volgens het Departement Landbouw en Visserij betreft het hier een nog samenhangende structuur op het Gentse grondgebied dat doorkruist wordt door de lintbebouwing in de Doornplasstraat, wat het hoge aantal niet-landbouwwoningen verklaart. Een zonevreemde functiewijziging is o.i. niet aanvaardbaar op deze site. (...)."

In de aanvraag is een landbouwtoets toegevoegd waarin uiteengezet wordt waarom de reconversie van het voormalig landbouwbedrijf naar een zonevreemde functie de enige haalbare mogelijkheid is. Ook in de beroepsnota worden diverse argumenten aangehaald om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij te weerleggen.

In beroepsfase werd bijkomend intern advies opgevraagd bij de provinciale dienst Landbouw en Platteland. Op 26 augustus 2024 bracht deze instantie volgend ongunstig advies uit:

"Situatieschets

De hoeve bestaat uit een aantal kleine, lage, veelal verkrotte stallingen bij een verouderde kleine bedrijfswoning. De woning en 3 bestaande gebouwen zouden behouden blijven en herbestemd naar wonen, de veldschuur en 2 lage en veelal verkrotte gebouwen worden afgebroken.

Verbouwingswerken worden niet aangevraagd.

Landbouwstrategische waarde van de omgeving:

De hoeve is gelegen in een open landbouwgebied, agrarisch gebied zonder overdruk en in HAG, een strategische landbouwomgeving. Dergelijke strategische landbouwgebieden zijn voorbehouden voor beroepslandbouw. Het ruimtelijk beleid in deze gebieden is gericht op het behoud en versterken van de agrarische structuur, verdere versnippering door andere functies is te vermijden.

In de verantwoordingsnota van het dossier wordt geconcludeerd dat de hoeve gelegen is in een structureel aangetast landbouwgebied uitgaande van de ligging tov de oostelijk gelegen vnl residentiële bebouwing. Ten westen van de site, incl de omgeving van de site, ligt wel degelijk een open landbouwgebied en HAG.

In de omgeving liggen vnl landbouwgebruikspcelen.

Op relatief korte afstand ligt een lintbebouwing en woongebied maar dat betekent niet dat deze omgeving niet meer geschikt zou zijn voor landbouw.

Geschiktheid van de hoeve voor agrarisch hergebruik

De hoeve is gelegen op een kavel van ca 8 400 m².

De gebouwen zijn in slechte staat en (behalve de veldschuur) niet meer geschikt voor landbouw. In deze omgeving is het (in tegenstelling tot wat de landbouwstudie beweert) wel nog mogelijk om nieuwe gebouwen vergund te krijgen voor landbouwdoeleinden. De kavel is ruim genoeg, er zijn al gebouwen die vervangen kunnen worden om greenfieldontwikkeling elders te vermijden, de site is gelegen in agrarisch gebied zonder overdruk en in de omgeving van bebouwing zodat een doorstart voor landbouw geen negatieve impact zou hebben op het landschap.

Dat er een woongebied in de omgeving ligt en er een quasi vergunningsstop is voor veehouderijen door PAS is geen argument om de site volledig af te schrijven voor landbouw, er zijn behalve grootschalige veehouderij nog land- en tuinbouwopportunities die geen geur- of ammoniakemissies kennen en perfect inpasbaar zijn nabij woongebieden.

De landbouwstudie focust vooral op grootschalige landbouw en loonwerkactiviteiten die veel ruimte en grond nodig hebben. In een randstedelijke context zijn er heel wat mogelijkheden voor kleinschaligere teelt van groenten, fruit, sierteelt enz die perfect vergunbaar zijn.

Dat er nauwelijks grond bij de hoeve gebleven is, is een strategische keuze van de (vorige) eigenaars die speculeerden op residentialisering en is geen argument om dan maar voor die residentialisering te gaan. Gezien er nauwelijks bestaande bedrijfszetels in de buurt zijn, is er minder concurrentie op de grondmarkt tussen landbouwers en zijn er op termijn wellicht wel mogelijkheden om grond te verwerven. Belangrijk daarbij is vanuit de overheid verder in te zetten op een beleid dat versnippering en vertuining in agrarisch gebied tegen gaat en zo ook concurrentie vanuit niet-landbouwhoek.

Dat de hoeve zonder grond een lagere verkoopwaarde heeft, is geen stedenbouwkundig argument en is eveneens een strategische keuze van de (vorige) eigenaars die door het afstoten van de grond een doorstart voor landbouw bemoeilijkt. Het is trouwens niet abnormaal dat een hoeve een lagere verkoopwaarde heeft dan residentieel vastgoed, de verkoopwaarde van een landbouwzetel moet rekening houden met het productiepoteentieel van de hoeve en hoort, gezien de relatief beperkte productiewaarde van landbouw tov andere sectoren, lager te zijn. De gewestplanbestemming en bijhorende mogelijkheden horen er voor te zorgen dat beide markten gescheiden zijn. Het niet vergunnen van een zonevreemde functie verlaagt de verkoopwaarde niet, het al te makkelijk vergunnen van zonevreemde functies geeft een buitengewone verhoging van de verkoopwaarde en dus een verstoring van de markt voor landbouwvastgoed. Bij de stad Gent komen jaarlijks meerdere vragen voor betaalbare kleinschalige landbouwzetels en gronden ifv stadsgerichte landbouw en de stad moedigt de korte ketenafzet naar de stad beleidsmatig aan. Het klopt dus niet dat er voor dergelijke kleine hoeves vanuit de landbouw geen interesse zou zijn.

Ruimtelijke afweging zonevreemde functie

Zonevreemd wonen is één van de toelaatbare zonevreemde functies in agrarisch gebied, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening en de landbouwstructuur er niet door geschaad wordt. Randvoorwaarden kunnen opgelegd worden wanneer nodig ifv de goede ruimtelijke ordening.

Volgens het dossier zullen de gronden bij de hoeve verder in landbouwgebruik blijven maar daar zijn geen garanties voor. Al te vaak blijken dergelijke zonevreemde functiewijzigingen dé motor voor versnippering van de omliggende gronden via vertuining en verpaarding.

Volgens het dossier is de hoeve grotendeels niet verkrot en hoofdzakelijk vergund. De bijgebouwen waarvoor een functiewijziging wordt aangevraagd zijn echter in een slechte staat en niet geschikt als woningbijgebouw. Ook de woning zelf voldoet helemaal niet aan de hedendaagse eisen voor comfort, isolatie en energie en is in deze staat niet bruikbaar als woning. Deze aanvraag tot functiewijziging zonder verbouwingswerken of vernieuwingsplannen is dan ook niet realistisch.

Deze aanvraag is een eerste stap naar een omvorming/vernieuwbouw maar het dossier geeft niet aan wat de gewenste toestand op termijn is, welke functies de gebouwen zouden krijgen, of ze al dan niet behouden gaan blijven enz. Zonder die informatie is het niet mogelijk een degelijke inschatting van de impact op de landbouwstructuur te maken en een eventueel gunstig advies te onderbouwen.

Advies

De dienst Landbouw en Platteland geeft dan ook een ongunstig advies in dit dossier."

Bovenstaand advies weerlegt de argumenten van de aanvrager opgenomen in het beroepsschrift, de aanvraag en de landbouwtoets en wordt integraal bijgetreden.

Er wordt niet akkoord gegaan met de aanvrager wanneer deze stelt dat de klemtoon in de omgeving vooral op wonen en niet op landbouwbedrijvigheid ligt. Dit wordt ook tegengesproken en uitvoerig gemotiveerd door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, de dienst landbouw van de provincie Oost-Vlaanderen en het college van burgemeester en schepenen. De adviezen besluiten dat het een landelijke omgeving met een samenhangende agrarische structuur betreft, sporadisch doorkruist door woonlinten en dat de landbouw primeert op wonen.

Ook het argument van de aanvrager dat reeds verschillende zonevreemde woningen in de onmiddellijke omgeving aanwezig zijn volstaat niet. De meeste woningen waarnaar de aanvrager verwijst zijn onmiddellijk palend aan het woonlint. Voorliggende aanvraag paalt niet aan het woonlint en is gelegen in open ruimtegebied.

Wanneer de aanvrager stelt dat de site niet meer geschikt is voor landbouwbedrijvigheid, wordt voornamelijk naar grootschalige landbouwbedrijven gekeken. De site blijkt – gelet op de uitgebrachte adviezen - zeker geschikt voor kleinschaligere landbouwinitiatieven.

Dat er dient bijgebouwd te worden om tot een volwaardig landbouwbedrijf te komen en dat dit haaks staat op het beleid inzake de betonshift is niet redelijk, zeker gezien voorliggende aanvraag net een zonevreemde woning in landbouwgebied betreft met grote bijgebouwen.

De bijkomende nota opgeladen op het loket op 13 augustus 2024 wijzigt dit standpunt niet.

De adviezen van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij en de dienst Landbouw van de provincie Oost-Vlaanderen worden integraal bijgetreden en maken volledig onderdeel uit van dit verslag. Gelet op de motivatie opgenomen in deze adviezen dient besloten dat de gevraagde functiewijziging niet voor vergunning in aanmerking komt.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenstaande onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant. Niettemin worden nog volgende aspecten meegegeven.

Op de inplantingsplannen zijn geen duidelijke verhardingen opgegeven. Het is onduidelijk hoeveel verharding momenteel aanwezig is en of dit in verhouding staat tot te behouden gebouwen en de aangevraagde functiewijziging.

Daarnaast merkt het Agentschap Landbouw en Zeevisserij op dat in voorliggende aanvraag ook perceel 108 opgenomen (waar constructies D en E op staan). Het is onduidelijk is of dit terreingedeelte nog voor landbouwgebruik zal worden ingezet of dat dit eerder tot vertuining bij de woning zal leiden. De aanvrager betwist uitdrukkelijk dat er vertuining zou optreden:

"Het gaat de facto uitsluitend om het aanhorige perceel bij de hoeve, dat desgevallend een zonevreemde bestemming zou krijgen en als huiskavel voor landbouw-/weidedieren zou dienen. Dit perceel kan verder worden ingezet in de landbouw."

Dit is niet uit de plannen af te leiden. Momenteel wordt op het inplantingsplan geen afbakening van de tuinzone rond de woning aangegeven. Bovendien betreft ook het plaatsen van weidedieren een vertuining van het landbouwgebied. Vertuining van dergelijk percelen in een samenhangende agrarische structuur is niet aanvaardbaar.

Gelet op bovenstaande doorstaat voorliggende aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening niet.

2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat het dossier al enkele keren ingediend werd, dat het hier zou gaan om een effectief agrarisch gebied, toch zijn heel wat zonevreemde gebouwen in de onmiddellijke omgeving, dat het dan ook gaat om een structureel aangetast gebied, dat kleinschalige landbouwprojecten zouden gesteund worden door de stad, doch dat dit niet realistisch is, dat de landbouwtoets die hier gemaakt werd door de aanvrager niet weerlegd werd, dat in die toets ingegaan werd op de kansen voor kleinschalige landbouw, dat het volume gereduceerd werd, dat

minder dan 1000m³ bijgebouwen overblijven, dat het 1639m³ afgebroken wordt, dat dit een grote reductie betreft, dat de gebouwen niet verkrot zijn, dat de gebouwen die behouden worden nog volwaardig zijn maar wel wat investeringen vergen, dat gebouw B volledig zou kunnen weggenomen worden, waardoor een extra reductie van de bijgebouwen zou gebeuren, dat de provinciale dienst Landbouw en Platteland niet bijgetreden worden, dat het een kleine site is van 84 are, dat bvb het blijvend grasland niet kan omgezet worden, dat op een halve hectare weinig realistisch kan kleinschalige landbouw kan gebeuren, dat 1,5ha grond die gehuurd werd van de stad hen niet langer verhuurd worden aan hen, wat de kansen verder fnuikt, dat in andere dossiers kleinschalige landbouw niet aanvaard wordt.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023161629 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023161629 ingediend door de heer Erwin Froyen wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter