



2024_CBS_10520 OMV_2024097147 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het reorganiseren van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf (voormalig paardenhouderij/fokkerij) naar een zonevremde site, nl. een residentiële woning met complementaire functies + de exploitatie van een hondenkennel en hondenkapsalon - met openbaar onderzoek - Rostijnestraat, 9042 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 31 oktober 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, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Dimfa Stadeus met als contactadres Winkelwarande 67, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024097147) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 juli 2024.

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

- Onderwerp: het reorganiseren van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf (voormalig paardenhouderij/fokkerij) naar een zonevreemde site, nl. een residentiële woning met complementaire functies + de exploitatie van een hondenkennel en hondenkapsalon
- Adres: Rostijnestraat 26, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie B nrs. 351D en 357G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 oktober 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.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Rostijnestraat te Desteldonk. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door landbouwgronden, eengezinswoningen type open bebouwing, bedrijventerreinen horende bij het zeehavengebied. Op het perceel zelf staat een eengezinswoning (bedrijfswoning) type open bebouwing, enkele stallen en verharding.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het reorganiseren van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf (voormalig paardenhouderij/fokkerij) naar een zonevreemde site, nl. een residentiële woning met complementaire functies en de exploitatie van een hondenspension en hondenkapsalon.

In de aanvraag wordt er een regularisatie voor de functiewijziging van bedrijfswoning naar een zonevreemde woning aangevraagd. De bestaande woning heeft een footprint van 154 m². De woning bestaat uit een grote leefruimte met eethoek en keuken, drie slaapkamers en een badkamer met wasplaats en een inpandige dubbele garage. Er zijn geen werken gepland aan de woning.

De stal nabij de woning wordt omgevormd naar een bijgebouw dat dienst doet als paardenstal en hondenkennel met een hondentrimsalon. Het hondentrimsalon wordt reeds voorgaand aan de aanvraag al uitgebaat. De stal bevindt zich aan de rechterkant van de woning en heeft een oppervlakte van 361,15 m² en een totaal volume van 1495,52 m³. Een deel van het gebouw wordt aanzien behorend tot de woning nl. de dubbele garage met een oppervlakte van 73,19 m² en een volume van 185,91 m³.

Het gebouw heeft een breedte van 19,44 m, een diepte van 18,80 m en een hoogte van maximaal 5,73 m. Het bijgebouw wordt verbouwd in die zin dat er nieuwe raam- en deuropeningen worden voorzien. In het bijgebouw bevindt zich rechts vooraan het hondentrimsalon en rechts achteraan de hondenkennel. Er zijn 4 plaatsen voorzien voor honden. Er zijn 4 paardenboxen voorzien.

De stal gepositioneerd aan de linkerkant van de woning wordt gesloopt en herbouwd. De nieuwe stal komt op dezelfde footprint te staan als de bestaande stal. De stal heeft een breedte van 12 m, een diepte van 14,20 m, kroonlijsthoogte van 2,05 m en een nokhoogte van 4,18 m. De stal doet dienst als opslagruimte voor voerder, hooi en stro alsook wordt er een container voor mestvaalt in het gebouw voorzien. Geïntegreerd in het gebouw is een schuilhok voor de paarden aanwezig die op de voorliggende weide lopen.

Op het terrein stonden verschillende niet vergunde constructies zoals voerderbakken, een container en een caravan. Deze constructies werden reeds verwijderd. In de voortuin was ook een buitenpiste voor paarden aangelegd zonder vergunning. Deze is ondertussen ook al verwijderd.

In functie van een betere ontsluiting van de nieuwe stal is er 72,56 m² aan nieuwe verharding aangelegd. Dit betreft een strook betonverharding van 3 m breed tussen de bestaande en de nieuwe stal. De oprit ter hoogte van het openbaar domein is 3 m. Deze wordt verbreed tot 7,5 m in functie van de bereikbaarheid waarna deze zich terug beperkt tot 4,5 m breedte.

Achter de stal palend aan de woning wordt een buitenloopweide voor de honden voorzien. Deze loopweide wordt omsloten door een open omheining met een hoogte van 2 m. De totale oppervlakte van deze loopweide bedraagt ongeveer 350 m². De omheining heeft een diepte van 18 m en een breedte van 19,44 m. Er wordt een haag voorzien aan de zijden die uitkijken naar de aanpalende percelen.

Er is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig met een septische put van 3000 l, twee nieuwe hemelwaterput van elk 10 000 l en een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 56 m² en een buffervolume van 22 400 l.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het uitbaten van een hondentrimsalon in combinatie met hondenpension (hotel) voor honden.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
9.9.1°	Inrichtingen waarin honden worden gehouden, inrichtingen voor het africhten van honden, hondenkennels, e.d.: 5 tot en met 10 volwassen dieren Hondentoiletage en hondenpensionen voor maximaal 10honden klasse 3 Nieuw	10 dier(en)
19.6.2°a)	opslagplaatsen van hout van meer dan 40 m ³ tot en met 200 m ³ in een lokaal, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied opslag hooi en stro in nieuwe stal/berging klasse 3 Nieuw	80 m ³
28.2.c)1°	opslag dierlijke mest in een agrarisch gebied (van 10 m ³ tot en met 5 000 m ³) Mestopslag in container van paarden klasse 3 Nieuw	15 m ³

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 14/12/2023 werd een weigering afgeleverd voor het reorganiseren van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf (voormalig paardenhouderij/fokkerij) naar een zonevreemde site, nl. een residentiële woning met complementaire functies + de exploitatie van een hondenfokkerij en hondenkapsalon (OMV_2023092834).

De aanvraag werd geweigerd omwille van strijdigheden met de zonevreemde wetgeving (gewestplan), het gewestelijk RUP, het Algemeen Bouwreglement en de goede ruimtelijke ordening.

In de huidige aanvraag komt men tegemoet aan de weigeringsgronden door:

- Het verduidelijken en/of aanpassen van het ontwerp om tegemoet te komen aan de weigeringsgronden ten opzichte van de zonevreemde wetgeving
 - o Beperken oppervlakte nevenfunctie
 - o Verduidelijking samenhang van de woning en de schuur
 - o Het voorzien van de herbouw van de tweede schuur in voornamelijk een open constructie
- Het beperken van de breedte van de oprit zodat dit niet meer strijdig is met het ABR

Stedenbouwkundige vergunning

* Op 11/04/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met stal en schuur tot een eengezinswoning met paardenstal (1995/50174).

* Op 29/05/1997 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een schuur (1997/50008).

* Op 20/04/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verplaatsen van een oprit en inbuizen gracht (2006/50013).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen advies van **North Sea Port** afgeleverd op 12 augustus 2024 onder ref. -: *Ligging der werken buiten het havengebied van Gent.*

Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 2 augustus 2024. Op 22 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 20 september 2024 onder ref: 2024_005324_v1 *Zie integraal advies op het Omgevingsloket.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Agrarisch gebied

De eerste 40 m van het project ligt in agrarisch gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). Dit omvat de woning en slechts beperkte gedeelten van de stalgebouwen nl. ongeveer de eerste 3 à 4 m in de diepte.

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.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'. De woning is immers gelegen in agrarisch gebied heeft geen betrekking op professionele agrarische activiteiten.

De functie 'woning met woningbijgebouwen zijnde voor het oprichten van een hondenspension en hondentrimsalon' valt niet onder de functies toegestaan in het agrarisch gebied. Er wordt een regularisatie van de functiewijziging gevraagd van een agrarische activiteit naar een niet-agrarische activiteit waardoor de zonevreemde wetgeving van toepassing is.

De bestaande woning gelegen in het midden van het perceel blijft behouden. De stal palend aan de woning wordt verbouwd waarbij voornamelijk interne wijzigingen worden doorgevoerd. In het bijgebouw wordt de dubbele garage behouden. In het bijgebouw wordt bijkomend het hondentrimsalon (51,31 m²), het hondenspension (47,20 m²) met 4 kennels voor honden en een paardenstal met 4 boxen voor het stallen van paarden ondergebracht. Het bijgebouw en de woning zitten met elkaar vervlochten in die zin dat de garage deel uitmaakt van de woning en niet van het bijgebouw. Echter vallen enkel de eerste meters (in de diepte) binnen de zone agrarisch gebied.

Het Verzameldecreet Omgeving van 17 mei 2024 voorziet door in de VCRO een regularisatiemogelijkheid te implementeren dat een zonevreemde functiewijziging bij reeds gerealiseerde functiewijzigingen kan worden toegestaan terwijl dit voorgaand niet mogelijk was.

Het voorwerp van de aanvraag heeft bijgevolg betrekking op **art. 4.4.23.** (zonevreemde functiewijzigingen) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag 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 ruimtelijk kwetsbare gebieden, of in recreatiegebieden;

Bij deze aanvraag wordt aan bovenstaande voorwaarde voldaan.

2° de functiewijziging komt voor in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De aanvraag voldoet aan het hierboven vermeld besluit. Het landbouwbedrijf wordt aangewend als woning met een beperkte nevenfunctie. Het voorzien van een hondenspension en hondentrimsalon valt onder artikel 3 van het besluit van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen voor zover de oppervlakte beperkt blijft tot 100 m². Deze functies vallen onder de complementaire functie: dienstverlening.

De oppervlakte van de woning blijft groter dan deze van de dienstverlening. De complementaire functie wordt niet meegerekend voor de bepaling van het maximaal toelaatbare volume, bedoeld in artikel 145bis, § 1, 6° van het decreet. Hiermee wordt bedoeld dat de complementaire functie ook in niet-woonruimten (zoals stallen) kan ondergebracht worden. Enkel de eerste meters (in diepte) van het hondentrimsalon vallen binnen de zone voor agrarisch gebied.

De woning in combinatie met de inpandige garage blijft beperkt tot een volume van 1000 m³.

De functiewijziging kan worden toegestaan.

Buffergebied

De volgende zone nl. een driehoekige strip die de perceelsgrens volgt tussen het perceel van de woning en het achterliggende weiland ligt in buffergebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). In dit gebied ligt het overgrote deel van de stalgebouwen.

De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'. Het bouwproject is immers grotendeels gelegen in buffergebied en heeft geen betrekking op bewaren of groen inrichten van de ruimte.

Het voorwerp van de aanvraag, nl. de loods gelegen aan de woning, heeft bijgevolg betrekking op **art. 4.4.23.** (zonevreemde functiewijzigingen) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een

stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag 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 ruimtelijk kwetsbare gebieden, of in recreatiegebieden;*

Bij deze aanvraag wordt aan bovenstaande voorwaarde voldaan.

2° de functiewijziging komt voor in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De aanvraag voldoet aan bovenstaand besluit. De stal wordt omgevormd naar een stal met een hondenspension en een hondentrimsalon. Dit voldoet aan artikel 3 van het besluit tot toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Deze functies vallen onder de complementaire functie: dienstverlening. De functies blijven beperkt tot 100 m² en zijn niet groter dan de woonfunctie.

De bestaande stal gelegen links van de woning wordt gesloopt en herbouwd. Deze nieuwe stal kent dezelfde footprint en volume van de bestaande stal. De bestaande stal betreft een open stalgebouw ter opslag van voeder en afgewerkt met een golfplaten dak. De nieuwe stal betreft opnieuw een open stal ter opslag van voeder met beperkte gesloten muren als schuilgedeelte voor paarden.

In de bestaande situatie wordt de te herbouwen loods gebruikt voor opslag, zodoende kan de loods worden herbouwd op basis van artikel 4.4.17 VCRO. Dit houdt wel in dat de loods enkel voor eigen gebruik kan worden aangewend en niet als nevenfunctie.

In de aanvraag voorziet men een hondensloopweide gelegen in buffergebied en gedeeltelijk in het koppelingsgebied. De open afsluiting wordt voorzien van een haag aan de zijden kijkend naar de aanpalers. Gezien het plaatsen van een open afsluiting aanvullend met een haag geen afbreuk doet aan de bestemming en de doelstelling van het gebied, kan de plaatsing van de open afsluiting op deze locatie kan worden toegestaan. De weide sluit rechtstreeks aan bij het hondenspension wat voor minder afleiding voor de honden zorgt.

De functiewijziging voor de stal naar een beperkte nevenfunctie in combinatie met hobbylandbouw en het voorzien van een open afsluiting kan worden toegestaan.

Gewestelijk RUP

De achterliggende weides vanaf de perceelsgrens van het perceel met de woning ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Fase 2' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 20 juli 2012), in de zone voor gemengd openruimtegebied en koppelingsgebied.

De aanvraag wijkt af op onderstaand voorschrift in de zone voor gemengd openruimtegebied en koppelingsgebied:

‘Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.’

In de aanvraag voorziet men een open afsluiting binnen deze zone met als doel een hondenloopweide te voorzien horende bij het hondenpension. Dit doel valt niet binnen de toegelaten handelingen zoals vooropgesteld binnen het RUP. De afsluiting die de losloopweide omsluit, is niet gericht op sociale, educatieve of recreatieve doeleinden in functie van het gebied en kan niet onder hobbylandbouw vallen.

Het oprichten van dergelijke constructie in de zone voor gemengd openruimtegebied en koppelingsgebied kan niet worden toegestaan. **De losloopweide wordt via bijzondere voorwaarden beperkt in oppervlakte.**

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.

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 Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede.

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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- de rechterzijperceelsgrens is 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).
- De rechterzijperceelsgrens is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Algemeen geplande toestand

- nieuwe verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert (72,56 m²)
- nieuwe schuin dak (685,65 m²)
 - Nieuwe stal: 170,4 m²
 - Woning met stal: 515,25 m²
- hemelwaterput (20 m³)
- infiltratievoorziening (22,4 m³ en 56 m² - 40 cm diepte)

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Verharding

Een deel van de verhardingen op het terrein werden verwijderd:

- Op de weide: 234m² betonverharding
- Tussen de gebouwen: 249,32m² grindverharding.
- De oprit: 271,23m² grindverharding

- Aan de linkerperceelsgrens: 243,75m² betonverharding
- Buitenpiste: 797m² zand

De nieuwe verharding wordt aangelegd ter ontsluiting van de nieuwe schuur. De verharding kan afwateren naar de omgeving.

De verhardingen moeten zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput

Er worden 2 hemelwaterputten van elk 10 m³ voorzien.

Conform de gewestelijke dient er een grotere hemelwaterput aangelegd: 68,5 m³.

Het water wordt gebruikt voor het onderhoud van de stallen, sanitaire voorzieningen, uitwassen kennels, dienstkraantjes, ...

Het water dient ook hergebruikt worden in de bestaande woning.

Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien en naar de tuin. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Gezien het beperktere hergebruik mag er een kleinere hemelwaterput aangelegd.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 20646,45 liter en een oppervlakte van 50,052 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 22400 liter en een oppervlakte van 56 m².

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. Dit advies werd niet aangeleverd tijdens de procedure.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). **Dit wordt als opmerking opgenomen.**

Voor dit project gaan we uit van een beperkt aantal voertuigbewegingen (<70 000) en een beperkte uitstoot van mestopslag.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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 9 augustus 2024 tot en met 7 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een regularisatie van de functiewijziging van bedrijfswoning naar een zonevreemde woning met beperkte nevenfunctie. Als nevenfunctie wordt een hondenpension en hondentrimsalon voorzien in de schuur achter de woning. Er wordt een functiewijziging gevraagd van een agrarische activiteit naar een niet-agrarische activiteit waardoor de zonevreemde wetgeving van toepassing is. Deze werd onder punt 4.1 reeds besproken.

Bij de vorige aanvraag was er onduidelijkheid over het voorzien van de stal met hondenpension en hondentrimsalon bijhorend aan de woning. Er kon gesteld worden dat de woning in rechtstreekse verbinding stond met het stalgebouw waardoor het gehele gebouw (nl. woning en stal) de functie wonen zou moeten krijgen volgens de zonevreemde wetgeving.

Na verdere uiteenzetting en verduidelijking kan de inpandige garage van de schuur nog bij de woning gerekend worden aangezien het totale volume onder de 1000 m³. De overige oppervlakte van de schuur wordt aanzien als bijgebouw zonder woonfunctie. Bijkomend kan volgens artikel 3 van het besluit van de zonevreemde toelaatbare functiewijzigingen een nevenfunctie nl. dienstverlening worden toegestaan voor zover de oppervlakte beperkt blijft tot 100 m². Deze nevenfunctie mag zich in de schuur bevinden.

In voorgaande weigering werd, net zoals in deze aanvraag, een ingedeelde inrichting aangevraagd voor het opvangen van 10 honden tegelijk op het perceel. Er werd in de voorgaande weigering al meegedeeld dat er sterke vragen worden gesteld omtrent de haalbaarheid van de geluidsnormen die van toepassing zijn. In deze aanvraag is de beschrijvende nota en het milieutechnische plan tegenstrijdig. Er wordt in de nota opgemerkt dat er slechts 4 honden worden opgevangen om niet te moeten voldoen aan de geluidsnormering. Echter worden er wel opnieuw 10 honden aangevraagd zonder bijgevoegde geluidstudie. De aangevraagde rubriek wordt ongunstig beoordeeld waarbij het totaal toegelaten honden zich moet beperken tot onder de normering nl. maximaal 4.

In de aanvraag is het positief dat de niet vergunde verhardingen en bijgebouwen al werden verwijderd op het terrein. Dit gaat onder meer over de buitenlooppiste en een caravan. Ook grote delen van niet vergunde andere verharding werd verwijderd. De verharding die wordt behouden is de bestaande oprit. Tegenover de vorige aanvraag wordt de breedte ter hoogte van het openbaar domein beperkt tot 3 m.

Zoals eerder meegegeven moet de hondenloopweide aansluitend aan het hondenpension zich beperken in diepte. De afsluiting kan enkel geplaatst worden in het buffergebied en niet in het koppelingsgebied. Het toepassen van het vrijstellingenbesluit kan niet worden aanvaard gezien dit in strijd is met het gewestelijk RUP.

Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen. Deze verhardingen op de openbare gracht zijn te verwijderen. Het

privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). In de huidige toestand wordt onrechtmatig een deel van het openbaar domein ingenomen. Voor meer informatie over dit aspect kan contact worden opgenomen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van stad Gent (zie bijzondere voorwaarden).

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect bodem en grondwater

De nieuwe paarden/hondenstal zal uitgevoerd worden in waterdichte beton.

Er wordt 15 m³ mest opgeslagen in een container. De container staat volgens het plan overdekt opgesteld in een nieuwe schuur. Conform artikel 5.9.2.2 dient de vloer van de schuur mestdicht te zijn. Afspoeling van mestwater uit de schuur mag niet mogelijk zijn. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect geluid

In de aanvraag is opgenomen dat het hondenpension en hondentrimsalon worden ondergebracht in ruimtes die afdoende akoestisch geïsoleerd zijn.

De buitenverblijven zijn opgebouwd uit losloopweiden met ruime oppervlaktes voor het maximaal aanwezig aantal honden. De buitenlopen van honden zullen enkel tijdens de kantooruren in gebruik worden genomen.

De buitenverblijven worden afgescheiden met een omheining van 2 m en een haag aan 2 zijden. Aan de noordzijde wordt er geen haag voorzien. De honden worden niet gestoord door de omgeving.

Het is niet duidelijk hoeveel honden er gehouden worden in het hondenpension. In de aanvraag wordt er overal gesproken over 4 honden, op de milieuplannen staan er 4 kennels aangegeven voor houden van 8 honden en in de rubriekentabel worden er 10 honden aangevraagd.

Gezien het voortraject, de mogelijke hinder door geluid en de beperkte bespreking in het dossier dient het aantal beperkt worden tot 4 honden. Rubriek 9.9.1 is van toepassing vanaf 5 honden en wordt bijgevolg geweigerd en niet opgenomen in de vergunning.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
9.9.1°	Inrichtingen waarin honden worden gehouden, inrichtingen voor het africhten van honden, hondenkennels, e.d.: 5 tot en met 10 volwassen dieren Hondentoiletage en hondenpensioen voor maximaal 10honden Nieuw	10 dier(en)

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
----------------	---------------------	--------------------

19.6.2°a)	opslagplaatsen van hout van meer dan 40 m ³ tot en met 200 m ³ in een lokaal, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied opslag hooi en stro in nieuwe stal/berging Nieuw	80 m ³
28.2.c)1°	opslag dierlijke mest in een agrarisch gebied (van 10 m ³ tot en met 5 000 m ³) Mestopslag in container van paarden Nieuw	15 m ³

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_2024097147 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het reorganiseren van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf (voormalig paardenhouderij/fokkerij) naar een zonevreemde site, nl. een residentiële woning met complementaire functies + de exploitatie van een hondenkennel en hondenkapsalon aan mevrouw Dimfa Stadeus gelegen te Rostijnestraat 26, 9042 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 rubrieken voor de inrichting/activiteit Dimfa Stadeus met inrichtingsnummer 20230704-0099 beslist het college als volgt:

Geweigerde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
9.9.1°	Inrichtingen waarin honden worden gehouden, inrichtingen voor het africhten van honden, hondenkennels, e.d.: 5 tot en met 10 volwassen dieren Hondentoiletage en hondenpensioen voor maximaal 10honden Nieuw	10 dier(en)

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
19.6.2°a)	opslagplaatsen van hout van meer dan 40 m ³ tot en met 200 m ³ in een lokaal, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied opslag hooi en stro in nieuwe stal/berging Nieuw	80 m ³
28.2.c)1°	opslag dierlijke mest in een agrarisch gebied (van 10 m ³ tot en met 5 000 m ³) Mestopslag in container van paarden Nieuw	15 m ³

Artikel 2:**Legt volgende voorwaarden op:**Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Beperken oppervlakte losloopweide

De hondenlosloopweide mag niet worden opgericht in het koppelingsgebied volgens het gewestelijk RUP.

Verharding

De verhardingen (72,56 m²) moeten zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput

Het water dient ook hergebruikt worden in de bestaande woning.

Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien en naar de tuin. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Riolering:

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 het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend. De wachtaansluitingen mogen niet dieper dan 70cm onder het maaiveld zitten. De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de toekomstige straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er in de Rostijnestraat nog geen riolering aanwezig is. De aanvrager kan zich nooit op het Stadsbestuur beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering. Bij een toekomstige aanleg van de riolering, wordt de rioolvertakking door Farys geplaatst. De buis waarop Farys de aansluiting naar de openbare riolering realiseert, moet zo geplaatst worden dat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimp-mofverbinding mogelijk is. Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- -ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- -ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

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 private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: <http://www.farys.be/richtlijnen-geurhinder>

Rioolvertakking:

Voor de toekomstige aansluiting van de privéwaterafvoer op het openbaar rioleringsstelsel moet u een aanvraag indienen. Dit kan via de website: www.farys.be/rioolaansluiting-aanvragen (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht. FARYS|TMVW voert het gedeelte van de werken op het openbaar domein uit. Als er een bestaande aansluiting aanwezig is (bv een aansluiting op een gracht of ingebuisde gracht), dan moet u deze verplicht gebruiken. Zowel de positie als de diepte van deze aansluiting zijn bindend.

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

De privéwaterafvoer mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van FARYS|TMVW : tijdens een technische evaluatie ter plaatse worden zowel het aansluitpunt als de diepte van de aansluiting bekeken.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er is geen septische put getekend op het plan. Toch moet deze blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM). Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen. Deze verhardingen op de openbare gracht zijn te verwijderen.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). In de huidige toestand wordt onrechtmatig een deel van het openbaar domein ingenomen.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

De vloer van de schuur dient mestdicht te zijn. Afspoeling van mestwater uit de schuur mag niet mogelijk zijn.

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 Milieunavigator, 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

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).

Natuurtoets

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

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 aantoont 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 vergunninging

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 gedeeltes, 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 stilziggend 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 dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_10520 - OMV_2024097147 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het reorganiseren van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf (voormalig paardenhouderij/fokkerij) naar een zonevreemde site, nl. een residentiële woning met complementaire functies + de exploitatie van een hondenkennel en hondenkapsalon - met openbaar onderzoek - Rostijnestraat, 9042 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024097147

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_Schuur_S_N_1_A4-100.pdf	nOYW3rbBq3zTwDIRLYu4yQ==
BA_Schuur_P_V_1_A4-100.pdf	xBJWv6/UONuthVj5rN+2tw==
BA_Schuur_P_N_2_A3-100.pdf	de+03Aa6N/Rab14OUQ4TcQ==
BA_Schuur_P_N_1_A4-100.pdf	bnB0oE0xC9I7L5nkGlxp8A==
BA_Schuur_P_B_1_A4-100.pdf	EUwPLmU8i3+WE3ejPsGDxg==
BA_Schuur_G_V_4_A4-100.pdf	x0EPkda93mxhmf5QZRCaQ==
BA_Schuur_G_V_3_A4-100.pdf	DDpCD4MFrT/uVMLITJKK5g==
BA_Schuur_G_V_2_A4-100.pdf	BSSzuD4KyB/uruHNru5PgA==
BA_Schuur_G_V_1_A4-100.pdf	BhbVkp2jnn/4bnF18frzkQ==
BA_Schuur_G_N_4_A4-100.pdf	L/9ICIfYavfVmQxp21WMpA==
BA_Schuur_G_N_3_A4-100.pdf	R58g5qoBNoTnb7QKdMjj8A==
BA_Schuur_G_N_2_A4-100.pdf	D6TZUCwc5S3I0BAwUZlguA==
BA_Schuur_G_N_1_A4-100.pdf	91b22o0kw/T2lwd67z7Aow==
BA_Schuur_G_B_4_A4-100.pdf	BQW1AziUGQVaEqkQO994WA==
BA_Schuur_G_B_3_A4-100.pdf	V2GQJuuS41/rDDXkQV7uqQ==
BA_Schuur_G_B_2_A4-100.pdf	n7eHIMwkDH6LT6kpALXw4A==
BA_Schuur_G_B_1_A4-100.pdf	dsx9DGTkLieMpdt16Yp99A==
BA_Schuur_D_N_1_A4-100.pdf	YMPSWzbvFHBQCH95zb8t0Q==
BA_Geheel_T_N_1_A2-250.pdf	LtgTVpWusngw2SHalu95oA==
BA_Geheel_T_B_1_A2-250.pdf	5KEuiHT7lpmwulCh0r99jg==

BA_Geheel_L_N_1_A4Legende.pdf	pNRt1H853MCstQoX1XhsCw==
BA_Geheel_I_N_1_A2-500.pdf	7DUHhn4xpLgCku+AjzgNBw==
BA_Geheel_I_B_1_A2-500.pdf	RaNORDQ0wzj2YcHEAFoTaw==
BA_Geheel_D_N_1_A4-100.pdf	663Kne0iDT3DIA0ZvkmFDQ==
BA_Geheel_D_B_1_A2-500.pdf	rHQ4prCaSKlau9mMziGulQ==
BA_Bedrijfswoning+stal_S_N_1_A3-100.pdf	ijheh/w6icQ39AVW/bWr2g==
BA_Bedrijfswoning+stal_S_B_1_A3-100.pdf	5UDkl0vuKWYaGW74INhB5Q==
BA_Bedrijfswoning+stal_P_N_2_A4-100.pdf	emzMyfZjz5rvmlMPtMOU/A==
BA_Bedrijfswoning+stal_P_N_2_A2-100.pdf	WSFjn7jyS6/mxQfEI7jWuw==
BA_Bedrijfswoning+stal_P_N_1_A2-100.pdf	Pmm9L+0Bb0eoh1sa0MaP/A==
BA_Bedrijfswoning+stal_P_B_3_A4-100.pdf	tVI7WeQfMhKaebnVpy4hPQ==
BA_Bedrijfswoning+stal_P_B_2_A2-100.pdf	6/r1EeHevbjrHVjnyusEiw==
BA_Bedrijfswoning+stal_P_B_1_A2-100.pdf	DtZSEp8gvRhRExTNNMwxGQ==
BA_Bedrijfswoning+stal_G_N_4_A3-100.pdf	pxYQlbBZBztG+ZiBIhy9wQ==
BA_Bedrijfswoning+stal_G_N_3_A3-100.pdf	ov59nuR440iS16Q3yKBUCQ==
BA_Bedrijfswoning+stal_G_N_2_A3-100.pdf	z4acljPWFvAqWlxxCDRyBA==
BA_Bedrijfswoning+stal_G_N_1_A3-100.pdf	o4LG8aa3SjxZbrB8t3uw7A==
BA_Bedrijfswoning+stal_G_B_4_A3-100.pdf	k8lcGb1+0miT7IhcSexZ/A==
BA_Bedrijfswoning+stal_G_B_3_A3-100.pdf	+rb1CT0zX1VnOSQkpiHVIQ==
BA_Bedrijfswoning+stal_G_B_2_A3-100.pdf	Yuet2gOd2ydXqKoh49epDA==
BA_Bedrijfswoning+stal_G_B_1_A3-100.pdf	nwoQN62tUR+0ycNs34t+tg==