



2025_CBS_00977 OMV_2024084928 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een oude landbouwsite naar residentieel wonen + complementaire functie toeristische logies en thuishkantoor ter hoogte van de stal - met openbaar onderzoek - Blauwpoortstraat, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Jurgen Van Laecke met als contactadres Blauwpoortstraat 4, 9031 Gent en Mevrouw Lieslot Hamerlinck met als contactadres coupure rechts 232, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024084928) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de functie van een oude landbouwsite naar residentieel wonen + complementaire functie toeristische logies en thuishkantoor ter hoogte van de stal
- Adres: Blauwpoortstraat 4, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 1487F, 1487G, 1487K en 1487L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De site bevindt zich langs de Blauwpoortstraat in Drogenen, Gent op de grens met Sint-Martens-Leerne in de gemeente Deinze. De omgeving kenmerkt zich door het uitgesproken landelijk karakter en de aanwezigheid van enkele (voormalige) landbouwbedrijven.

De site met boerenwoning, stallen en bakhuisje is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132568) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Boerenwoning De Blauwpoort

Reeds vermeld in landboek van 1604. Zogenaamd naar de blauw geverfde poort, in 1858 verdwenen bij het verleggen van de weg. Omvangrijk ensemble van wit- en roodgeschilderde hoevegebouwen; heden roodgeschilderde vierkante hekpijlers in baksteen ten zuiden en een tweede, eenvoudige toegang ten westen.

Ruim boerenhuis van heden zes en een venster en één bouwlaag onder zadeldak (vernieuwde mechanische pannen). Witgeschilderde bakstenen gevel op gepikte plint met rechthoekige vensters en korfboogdeurtje. Rechts naast deur smal venster (van voormalig kloosterkozijn ?).

Sporen van gedichte opening tussen tweede en derde venster. Zijpungevels met muurvlechtingen. Linkerzijaanbouwsel met een venster onder lager zadeldak, nu ingelijfd bij het woonhuis, met zijpuntgevel met muurvlechtingen en korfboogvenster, in voorgevel sporen van gedicht korfboogdeurtje. Rood geverfde stallen ten oosten en westen van het erf met voor de oostelijke stallen grote mestvaalt onder beuk. Vermoedelijk eveneens in kern opklimmend tot de 17de of 18de eeuw, aangegeven door enkele behouden korfboogdeuren, enkele verhoogde delen van vroegere doorritpoorten en de zijpuntgevels afgewerkt met vlechtingen.

Achter het boerenhuis, witgeschilderd bakhuisje met puntgeveltjes voorzien van aandaken met vlechtingen, in de voorgevel korfboogdeurtje en luchtgaten.'

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat een aantal functiewijzigingen, regularisaties en verbouwingen:

- Functiewijziging van een langschuur naar residentiële woning (1);
- Functiewijziging van een boerenhuis naar toeristische logies (2);
- Functiewijziging van een varkensstal naar kantoorruimte (3);
- Functiewijziging van een stal naar woningbijgebouw (5);
- Het regulariseren van de afbraak en heropbouw van een varkensstal (3);
- Het regulariseren van de verbouwing van de schuur (1);
- Het regulariseren van de verbouwing van het bakhuisje (4)
- Het verbouwen van een hoeve (2);
- Het slopen van een overdekte bergplaats (6);
- Het heraanleggen van verhardingen;
- Het bouwen van een pergola.

Er werden reeds vier stallingen/ bergplaatsen (7, 8, 9, 10) en twee sleufsilos afgebroken.

- Langschuur (1)

De voormalige schuur is volledig verbouwd en wordt omgevormd naar een woning. Het gebouw is 37 m lang en 10m breed. Er worden vier slaapkamers en drie badkamers voorzien.

- Boerenhuis (2)

Achteraan de hoeve zijn een aantal aanbouwen gesloopt. Voor het overige verkeerd de hoeve nog in oorspronkelijke staat. Het gebouw wordt opgedeeld in twee toeristische logies. De eerste entiteit bestaat op het gelijkvloers uit een eetkamer, keuken, zitkamer en overdekt terras. Op de verdieping zijn vier kamers en een badkamer terug te vinden. De tweede entiteit beschikt op het gelijkvloers over een leefkeuken en zithoek. Er is een aparte berging die enkel toegankelijk is van buiten uit. Op de verdieping zijn er drie slaapkamers en twee badkamers.

- Varkensstal (3)

De oude varkensstal werd gesloopt en herbouwd op de dezelfde plaats met dezelfde footprint (12 m lang en 6,50 m breed). Het gebouw wordt ingericht als thuishokantoor met verschillende bergingen, twee toiletten en een kitchenette.

- Bakhuisje (4)

Aan het bakhuisje zijn instandhoudingswerken gebeurd.

- Kweekvarkensstal (5)

De meest recente varkensstal achteraan wordt omgevormd naar een atelier, berggruimte voor tuinmateriaal en een garage/ stalplaats voor machines (tractor, hoogtewerker).

- Overdekte bergplaats (6)

Deze bergplaats is een constructie (type veldschuur) die langs drie zijden open is en gebruikt wordt voor het stockeren van droog materiaal.

- Verhardingen

Er wordt 1130 m² nieuwe verharding aangelegd. Dit zijn de noodzakelijke toegangen tot de gebouwen en het perceel, maar ook een parking, circulatieruimte en terrassen. Achteraan het boerenhuis wordt een overdekt terras opgericht.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/05/1983 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van 2 sleufsilos.
(1983/277(1983/10030)).

* Op 01/08/1985 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een kweekvarkensstal.
(1985/526 (1985/10066)).

* Op 30/12/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 40 canadapopulieren.
(1998/10142).

3. HANDHAVING

Volgende actieve bouw misdrijven zijn gekend:

* Op 03/05/2023 werden onderstaande bouw misdrijven vastgesteld:

- afbraak van een grote oude bouwvallige veestal en heroprichting van een woongebouw
- afbraak van 2 oude bijgebouwen en heroprichten van 2 nieuwe bijgebouwen
- afbraak van een oude stalling
- aanleg van 2 wadi-infiltratievoorzieningen
- aanleg van waterdoorlatende grindverharding voor een oprit en paden naar de gebouwen

* Op 03/05/2024 werd een aanmaning verstuurd voor het indienen van een omgevingsvergunning ter regularisatie.

4. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 15 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het advies van de Groendienst van. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd een bijkomend plan aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 9 december 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

5. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

5.1. Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen
afgeleverd op 28 november 2024 onder ref. 2024_007220_v1:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies.

De aanvraag betreft de functiewijziging van een voormalige landbouwzetel naar zonevreemd wonen waarbij men de boerenwoning wenst om te vormen naar toeristische logies, de grote dwarsschuur heeft verbouwd en omgevormd naar de eengezinswoning (regularisatie) en een bijgebouw vooraan herbouwd en omgevormd heeft naar thuishkantoor (regularisatie). Daarnaast heeft men reeds enkele bergingen en een stal afgebroken en wenst men de kweekvarkensstal te verbouwen tot berging (woningbijgebouw). Ook een bakoven wenst men te behouden. De site is gelegen in agrarisch gebied en tevens herbevestigd agrarisch gebied (HAG) en opgenomen binnen de inventaris van onroerend erfgoed als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'boerenwoning De Blauwpoort'.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft hierbij enkele bezwaren/opmerkingen. In eerste instantie betreft het een omvorming van een landbouwzetel naar een residentiële site. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dient de afweging te maken of deze site in aanmerking komt voor een zonevreemde functiewijziging. De landbouwzetel is gelegen in agrarisch gebied dat tevens herbevestigd is (HAG). Het is bijgevolg expliciet herbestemd i.f.v. de beroepslandbouw. Er is een SBZh-gebied gelegen op meer dan 2 km en een VEN-gebied op ca. 1 km. Het woongebied bevindt zich op ca. 760 m. Binnen een perimeter van 300m liggen er slechts 6 niet-landbouwwoningen en een professioneel melkveebedrijf. Het betreft, buiten het parkgebied aan de overkant, hier een open landbouwomgeving. De omvorming naar een zonevreemde site betekent een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van nabijgelegen landbouwbedrijven. De site zelf is bovendien nog geschikt om in gebruik genomen te worden voor beroepsmatige landbouwactiviteiten gezien de ruimtelijke ligging, waardoor het omvormen naar een zonevreemde site niet wenselijk is.

Het feit dat de woning en grote dwarsschuur is opgenomen binnen de inventaris van onroerend erfgoed kan geen reden zijn om geen landbouw meer toe te staan. Er zijn immers bij deze erfgoedgebouwen al gebouwen bijgebouwd ifv de landbouw zoals bv. de kweekvarkensstal. Het betreft hier bovendien een regularisatie van een functiewijziging. Bij de beoordeling van de aanvraag geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening nog steeds en dient er rekening gehouden te worden met de functionele inpasbaarheid van de nieuwe functie en de invloed ervan op de bestaande omgeving en het zone-eigen functioneren van het gebied.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verleent bijgevolg een ongunstig advies voor de omvorming van landbouw naar zonevreemd wonen.

In tweede instantie is het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van mening dat het niet de bedoeling kan zijn om bij een omvorming van landbouw naar zonevreemd wonen (indien dit wel aanvaardbaar zou geweest zijn), het gebouwenvolume aan bedrijfsgebouwen te behouden (en valoriseren) als woningbijgebouwen. Indien een site oorspronkelijk opgericht ifv een landbouwzetel, wordt teruggebracht naar louter zonevreemd wonen dient er zoveel mogelijk onthard te worden en beperkt worden in ruimtebeslag. Dit zou zich moeten vertalen in het beperken van de bebouwing tot een woning en een gangbaar bijgebouw waarbij de huiskavel

ook terug zoveel mogelijk verkleind wordt. Er dient gestreefd te worden naar maximale ontharding in het buitengebied. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden. De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn immers gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies. Het te behouden gebouwenvolume aan bijgebouwen zou minstens ondergeschikt moeten zijn aan het max. toegestane woonvolume (1000 m³). **Men wenst hier een gebouwenvolume te behouden van ca. 4.641 m³. Dit is een veel te groot volume aan gebouwen ifv zonevreemd wonen.**

In huidige aanvraag worden ook gebouwen zonder erfgoedwaarde behouden ifv het inrichten van de tuinberging zoals de voormalige kweekvarkensstal met een volume van 1.163 m³. Dit wordt niet aanvaard. Het kan niet de bedoeling zijn om de erfgoedgebouwen om te vormen naar recreatieve functies om dan de landbouwgebouwen te behouden ifv een woningbijgebouw. **De tuinberging kan ook voorzien worden in de grote schuur** (met behoud van oorspronkelijke functie).

De aanvraag betreft een regularisatie van de verbouwing en functiewijziging van de grote schuur naar een gezinswoning met een volume van 2.220 m³. Ook dit wordt niet aanvaard. **Er is o.i. in eerste instantie geen enkele noodzaak om de woonfunctie te verplaatsen van de boerenwoning naar de schuur.** Temeer ook omdat er in de boerenwoning opnieuw een verblijfsfunctie wordt gecreëerd onder de vorm van 2 vakantiewoningen. Het bestaande woonvolume in de boerenwoning bedraagt 973 m³. Het woonvolume kan in agrarisch gebied uitgebreid worden tot max. 1.000 m³, niet tot 2.220 m³ door de woonfunctie te verplaatsen naar een schuur. **Hiervoor is geen wettelijke basis.**

Het boerenhuis wordt omgevormd tot 2 vakantiewoningen. De huidige functie als woning is echter o.i. niet achterhaald. Er worden immers 2 vakantiewoningen voorzien met elk 5 slaappleatsen, met telkens een keuken, badkamers en zitruimtes... Er kan bezwaarlijk geformuleerd worden dat hier geen gangbare woning kan in ondergebracht worden. Volgens het BVR dd. 28/11/03 gaat het inrichten van toeristische logies ook over het aanbieden van kamers genre « bed and breakfast » of « zimmer frei »: het aanbieden van eenvoudige logiesmogelijkheid (maximaal 4 kamers) en eventueel ontbijt (in een aparte ontbijt- en verblijfsruimte) bij particulieren. Dit gaat niet over het aanbieden van afzonderlijke vakantieverblijven waar de gasten kunnen verblijven zonder interactie met de bewoner van de zonevreemde woning. **De vakantieverblijven zijn in dit geval niet meer nevensgeschikt aan de woonfunctie.**

Bovendien wordt hier nog een pergola/luifel bijgebouwd i.f.v. één van de vakantiewoningen. Ook hier gaat het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet mee akkoord. **Er dient, zoals hierboven aangehaald, beperkt te worden in gebouwenvolume. Er kunnen o.i. geen nieuwe constructies opgericht worden.**

Daarnaast wenst men een regularisatie te doen van de sloop en herbouw van stal 3 naar thuishokantoor. Hierbij wordt ook telkens verwezen naar de sloop en herbouw op een gewijzigde inplantingsplaats van de overdekte bergplaats als compensatie voor het gebouwenvolume. Het is voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt? Enerzijds wordt er vermeld dat de stal nr. 3 wordt gesloopt en herbouwd als thuishokantoor binnen het bestaand vergund volume en op dezelfde inplantingsplaats van stal 3. Anderzijds wordt

*telkens vermeld dat de sloop van de overdekte bergplaats als compensatie dient hiervoor? Waarom dient de herbouw van stal 3 gecompenseerd te worden? Dit was volgens het plan bestaande toestand ook een bestaande constructie? De aanvraag is verwarrend en onduidelijk. Daarnaast wordt er meegegeven dat de zogenoemde overdekte bergplaats een open veldschuur betreft. **Er bestaat geen juridische basis voor het omzetten van de veldschuur naar een woningbijgebouw.***

Tenslotte is volgens het Departement Omgeving de combinatie van twee of meerdere artikelen uit het besluit zonevreemde functiewijzigingen niet voorzien in de wetgeving (zie o.a. beroepsschrift Departement Omgeving i.k.v. OMV2023125049). In haar arrest van 12 oktober 2023 met nummer RvVb-A-2324-0101 heeft de Raad voor vergunningsbetwistingen nogmaals bevestigd dat de bepalingen van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen uitzonderingsbepalingen betreffen en dus als dusdanig beperkend en restrictief moeten worden geïnterpreteerd. Het omvormen van een voormalig landbouwbedrijf naar een woongelegenheden, 2 vakantiewoningen en een kantoor impliceert o.i. ook een onaanvaardbare residentialisering en kan leiden tot een verdere vertuining van het agrarische gebied. De ruimtelijke impact en dynamiek van al deze functies overstijgt deze van het herbevestigd agrarisch gebied.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verleent dan ook een ongunstig advies.

5.2. Watering Oude Kale en Meirebeek

Gunstig advies van **Watering Oude Kale en Meirebeek** afgeleverd op 13 november 2024 onder ref. -----:

Langsheen onbevaarbare waterlopen moet steeds een 5 meterzone gegarandeerd worden om onderhoud van de waterloop te kunnen uitvoeren.

5.3. Brandweezerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 7 november 2024 onder ref. 033268-003adviesOMG/DA/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- brandwerende scheiding tussen de beide vakantiewoningen (wand REI 60 en zelfsluitende verbindingdeuren EI1 30)

5.4. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 november 2024 onder ref. 5000083120:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

5.5. Farys

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 16 december 2024 onder ref. AD-24-113:

Drinkwater

De bestaande drinkwateraftakking dia. 50PE (aanleg 30/11/2020) kan hier gebruikt worden. We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor bovenvermelde werken.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 (=aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt advies verleend worden. Opmerking: het totaal aantal IE voor de ontworpen toestand dient gekend te zijn in kader van de berekening van het volume van de IBA t.o.v. het volume van de bestaande IBA.

5.6. Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 5 november 2024

Proximus

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht.

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

5.7. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 30 oktober 2024
Netuitbreiding nodig (aanvragen provider)

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager.

U kan dit dossier aanvragen via de klantendienst van de provider.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

5.8. Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

Geen advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 22 oktober 2024:

De dienst Integraal Waterbeleid geeft geen advies over dit dossier.

6. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

6.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid 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 landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften. Het bouwproject is immers integraal gelegen in het agrarisch gebied en heeft geen betrekking op professionele agrarische activiteiten. Er wordt gevraagd de hele site om te vormen van een landbouwbedrijf naar een residentiële site. De voormalige hoeve woning wordt omgevormd naar twee toeristische logies, de langschoor wordt omgevormd naar een eengezinswoning, de varkensstal vooraan werd gesloopt en herbouwd tot kantoor en de kweekstal wordt omgevormd naar atelier, bergruimte en garage.

1/ Zonevreemde functiewijzigingen

Artikel 4.4.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning 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,

Toetsing:

Het **thuis**kantoor is een volledig nieuwe, niet-vergunde constructie en kan daardoor niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. Voor het plaatsen van het thuis

kantoor werd een oude varkensstal gesloopt omdat die zonder fundering was opgetrokken, gescheurd stond en structureel vervallen bleek. We kunnen er dus van uit gaan dat de oorspronkelijk, gesloopte varkensstal verkort was. Voor het oprichten van nieuwe zonevremde bijgebouwen is **geen decretale rechtsbasis**.

De **langs**huur is door de uitgevoerde werken dermate gewijzigd dat het niet meer om dezelfde constructie gaat en kan daardoor **niet als hoofdzakelijk vergund** beschouwd worden

De oude varkensstal/ het thuis

kantoor en de langs

huur komen **niet** bijgevolg in aanmerking voor toepassing van de zonevremde functiewijzigingen en zonevremde basisrechten.

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

In de beschrijvende nota bijgevoegd aan deze aanvraag wordt gezegd dat er toepassing gemaakt wordt van artikels 10 en 11 van de zonevremde functiewijzigingen voor het omvormen van de hoeve naar toeristische logies en het omvormen van de hele site naar een residentiële site. Naar ons inziens gebeuren er meerdere functiewijzigingen op de site, o.a. het toevoegen van een thuis

kantoor, het omvormen van een kweekstal naar ruimte voor opslag en een atelier en het omvormen van een schuur naar woning.

Omdat de voormalige varkensstal, nu thuis

kantoor, als gebouw niet vergund is, kan er ook geen toepassing gemaakt worden van de zonevremde functiewijzigingen. Ook de langs

huur is zodanig verbouwd dat we kunnen stellen dat dit gebouw niet hoofdzakelijk vergund is.

- **artikel 8.**

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

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;

2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;

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

Toetsing:

Het gebruik van de voormalige kweekstal wordt veranderd naar een atelier en een berg

ruimte voor tuinmateriaal, waaronder een tractor en hoogtewerker. We kunnen stellen dat er twee functies worden toegevoegd in de kweekstal, nl. de opslag van materiaal en een atelier. Deze functiewijziging werd niet aangevraagd en is ook niet aanvaardbaar. Artikel 8 is enkel van toepassing als de functie van het gebouw enkel en alleen opslag is en niet gecombineerd wordt met een andere functie.

De aanvraag voldoet niet aan dit artikel.

- **artikel 10.**

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.

Toetsing:

Het gebouwencomplex is opgenomen op de vastgestelde inventaris onroerend erfgoed als een site met boerenwoning, stallen en bakhuisje. De stallen waarover sprake zijn de (voormalige) varkensstal en de langschoor. Drie van de vier gebouwen zijn ondertussen gesloopt of grondig verbouwd. Uit het advies van de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van Stad Gent blijkt dat de erfgoedwaarden bij twee van deze gebouwen volledig verdwenen zijn (varkensstal en langschoor) en bij één grondig aangepast zijn maar met behoud van het belangrijkste item (bakoven). Enkel de hoeve beschikt nog over de oorspronkelijke erfgoedwaarden.

De nieuwe functie zal inderdaad de erfgoedwaarden in de hoeve bewaren, maar ook enkel en alleen die in de hoeve gezien de gewenste functiewijziging immers ten koste gaat van de erfgoedwaarden van de langschoor en het gebouwencomplex in zijn geheel.

Er wordt tevens onvoldoende aangetoond dat de huidige functie van het boerenhuis niet meer verder gezet kan worden.

De aanvraag voldoet niet aan dit artikel.

artikel 11.

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.

Toetsing:

Het nieuwe gebruik van het leegstaand landbouwbedrijf wordt niet uitsluitend wonen. Er worden ook nog toeristische logies gevraagd in de voormalige bedrijfswoning, een

thuis kantoor in de plaats van een varkensstal en één van de stallen wordt omgevormd naar een atelier en opslagruimte voor tractor en hoogtewerker.

Het voorschrift laat wel toe om een leegstaand landbouwbedrijf gedeeltelijk te wijzigingen in gebruik. Gedeeltelijk wijzigen betekent echter dat een deel van het landbouwbedrijf behouden zou blijven en het ander deel een nieuwe functie krijgt

De aanvraag voldoet niet aan dit artikel.

Conclusie:

De gewenste functiewijzigingen voldoen niet aan artikel 4.4.23 VCRO.

2/ Zonevreemde basisrechten

Naast de functiewijzigingen worden er nog verschillende handelingen gevraagd:

- Het regulariseren van de afbraak en heropbouw van een varkensstal (3);
- Het regulariseren van de verbouwing van de schuur (1);
- Het regulariseren van de verbouwing van het bakhuisje (4)
- Het verbouwen van een hoeve (2);
- Het slopen en herbouwen van een overdekte bergplaats (6);
- Het bouwen van een pergola.

Artikel 4.4.10.ev. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

Toetsing:

Het **thuis kantoor** is een volledig nieuwe, niet-vergunde constructie en kan daardoor niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. Voor het plaatsen van het thuis kantoor werd een oude varkensstal gesloopt omdat die zonder fundering was opgetrokken, gescheurd stond en structureel vervallen bleek. We kunnen er dus van uit gaan dat de oorspronkelijk, gesloopte varkensstal verkort was. Voor het oprichten van nieuwe zonevreemde gebouwen is **geen decretale rechtsbasis**.

De **langschoor** is door de uitgevoerde werken dermate gewijzigd dat het niet meer om dezelfde constructie gaat en kan daardoor **niet als hoofdzakelijk vergund** beschouwd worden

Het bakhuisje, het boerenhuis, de kweekstal en de veldschuur zijn hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte constructies en kunnen – na functiewijziging – in aanmerking komen voor toepassing van de zonevreemde basisrechten. Zoals hierboven beschreven kan er geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.23 VCRO, maar voor de volledigheid wordt hieronder toch een toetsing gemaakt aan de zonevreemde basisrechten.

- **artikel 4.4.16.**
In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Toetsing:

Dit artikel is enkel van toepassing op de hoeve en het bakhuisje.

De verbouwingswerken aan de hoeve houden rekening met de erfgoedwaarden en kunnen in principe aanvaard worden.

De verbouwingswerken aan het bakhuisje kunnen beschouwd worden als instandhoudingswerken en zijn in principe vrijgesteld van vergunning.

- **artikel 4.4.18.**

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

- a) de constructie is getroffen door een rooilijn,*
- b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,*
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;*

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

- a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,*
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.*

Toetsing:

Dit artikel is van toepassing op de overdekte bergplaats (6) en de stal (3). Er wordt gevraagd een overdekte bergplaats te slopen en te herbouwen op een nieuwe plaats. Het nieuwe gebouw is reeds gebouwd, nl. het thuishok op de locatie van de voormalige varkensstal.

De toepassing van dit artikel is echter omwille van 2 redenen **niet** mogelijk:

1/ De te herbouwen constructie is al gebouwd en heeft dezelfde oppervlakte, hetzelfde volume en dezelfde locatie als de eerder gesloopt varkensstal. Dit artikel wordt onrechtmatig gebruikt om het slopen en herbouwen van de varkensstal te rechtvaardigen.

2/ De overdekte bergplaats is niks meer dan een overkapping waarvan 1 zijde gesloten is en de overige zijden open zijn. In het arrest van 16 november 2023 met nummer RvVb-A-2324-0207 wordt gesteld dat dergelijke open constructie (veldschuur) geen gebouw is.

3/ Goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.4.11. bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. Deze toetsing is terug te vinden in paragraaf 11 van dit verslag.

6.2. Vergunde verkavelingen

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

6.3. 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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 3.2** – Beperken van verhardingen

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In vergunde toestand ligt er ca. 1500 m² verharding (gemeten op de plannen) op de site. Deze verharding ligt er in functie van de voormalige landbouwactiviteiten, nl.

- 350 m² aan sleufsilos,
- 1070 m² aan opritten en toegangen tot de gebouwen,
- en ca. 80 m² aan paden rond de gebouwen.

In de nieuwe toestand zal er ca. 1150 m² verharding (gemeten op de plannen) (deels) opnieuw aangelegd worden, wat 350 m² minder is dan in de vergunde toestand, maar nog steeds zeer veel is voor een residentiële site, nl.

- ca. 170 m² parking voor de toeristische logies, goed voor het stallen van 6-7 wagens;
- ca. 200 m² draai- en manoeuvreerruimte, waarbij er niet verder gespecificeerd wordt wie en wat hier moet draaien;
- een toegangspad van 3,50 m breed naar de langschoor.

Het is niet duidelijk waarom twee toeristische logies zoveel parkeerplaatsen nodig hebben. Er worden nergens parkeerplaatsen voor de bewoners voorzien, noch inpandig in één van de vele gebouwen noch op maaiveld. Het is ook niet duidelijk waarom er zoveel circulatieruimte nodig is terwijl het perceel twee opritten heeft die als circulatie gebruikt kunnen worden.

Om verharding uit te sparen kan de oprit volledig als karrespoor aangelegd worden, kunnen de paden naar de gebouwen versmald worden en de parkeerplaatsen en circulatieruimte compacter uitgevoerd worden.

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.

6.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

7. WATERPARAGRAAF

7.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen en 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).
- langs de westzijde 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).
- langs de westzijde 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).
- langs de oostzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

De site is momenteel bebouwd.

7.2. 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.

Volgende zaken moeten in rekening gebracht worden:

- het hemelwater dat op het dak van de kweekstal terecht komt, infiltreert op eigen terrein;
- het hemelwater dat op het dak van het bakhuisje terecht komt, infiltreert op eigen terrein;
- het hemelwater dat op het dak van de voormalige varkensstal terecht komt, infiltreert op eigen terrein;
- de verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd of infiltreren op eigen terrein;
- het hemelwater dat op de daken van de hoeve en de langschoor terecht komt, watert af naar een hemelwaterput.

Hemelwaterput

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 589 m². Daarnaast wordt de verharding rond de langschoor ook aangesloten op de hemelwaterput, nl. 124 m².

Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 71.300 l. Er worden drie hemelwaterputten met elk een volume van 25.000 l geplaatst.

De hemelwaterputten moeten uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De afwaterende oppervlakte bepalend voor de dimensionering van de infiltratievoorziening bedraagt 623 m². Dit resulteert in een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 50 m² met een buffervolume van 20.559 l.

De voorziene kruisvormige langgerekte WADI 1 met brede uitloper + WADI 2 hebben samen een omtrek van 340lm. Uitgaande van een 0.3 m (zijdelings infiltratie) hoogte wordt een infiltratieoppervlak van min. 102 m² bekomen met een buffervolume van 58.000 liter. Bijgevolg voldoet de infiltratievoorziening aan de verordening.

De ondiepe langgerekte wadi heeft begroeiende taluds. De geulen zijn gecompartmenteerd maar verbonden. De zijdelingse bufferhoogte van water bedraagt van +/- 30cm t.o.v. de gemiddelde hoogste hoogte aan grondwaterstand. WADI 1 was reeds voorzien van een bestaande overstort naar de gracht in de Blauwpoortstraat.

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

De overstromingsgebieden bevinden zich langs de randen van het perceel waar geen bebouwing staat.

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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

7.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

8. NATUURTOETS

Groen

Op het perceel zijn waardevolle hoogstammige bomen aanwezig die zullen behouden blijven. Om wortelschade en bodemverdichting te beperken dienen de bouwzones, verhardingen en riolering buiten de kroonprojecties van de bomen voorzien te worden.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

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

Lozing

De bouwheer moet zelf instaan voor de zuivering van zijn afvalwater.

Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 oktober 2024 tot en met 29 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

11. OMGEVINGSTOETS

Het ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Visserij en het ongunstig advies van de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van Stad Gent worden gevolgd. Daarnaast is het aangevraagde strijdig met de bestemming *agrarisch gebied* en komt het project niet in aanmerking voor toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen. Om deze redenen komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de erfgoedwaarde van het boerenhuis, de stallen en het bakhuisje.

Plaatsbezoeken wezen uit dat het boerenhuis zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield en intern enkele beperkte verbouwingen kende. De schuur behield zijn vermoedelijk 18^{de}-eeuwse opbouw vóór de aanvang van de ondertussen uitgevoerde verbouwing tot woonhuis. Het bakhuisje behield zijn oorspronkelijke opbouw vóór de ondertussen uitgevoerde reconstructie.

Het boerenhuis, de schuur en het bakhuisjes hebben een architecturale en historische waarde. Voor inventarispanen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, de houten standvinken van de schuur, de houten dakconstructies van het boerenhuis en de schuur, de vloerconstructies (moerstrijk- en kinderbalken inclusief natuurstenen consoles), het keldergewelf onder de voutekamer.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen in het boerenhuis zoals de keldervloer, de opgeklampte deuren, de haarden met haardbalk, de ingebouwde kast en de 2 deuroplijstingen met kroonlijst en rood-zwart geschakeerd metselwerk

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van de gebouwen. Ze moeten maximaal behouden blijven

Langschuur

Vanuit erfgoeddoogpunt is de regularisatie van de uitgevoerde verbouwing van de schuur niet aanvaardbaar. De uitgevoerde verbouwing gebeurde niet met respect voor de erfgoedwaarden van de schuur. Maximaal behoud en herstel van de originele structuur zou hierbij het uitgangspunt moeten zijn. Dit omvat minstens het behoud en herstel van de zuidwestelijke langsgewel en de 2 kopgevels en de volledige houten draagstructuur (standvinken, spanten, gordingen en kepers). Dit behoud omvat de authentieke structuren, elementen, materialen en afwerkingen. Een reconversie en verbouwing om aan hedendaagse eisen te beantwoorden is

hierbij mogelijk maar nieuwe ingrepen moeten duidelijk zijn en kunnen geen historiserende uitvoering krijgen. De uitgevoerde werken hebben te sterk ingegrepen op de oorspronkelijke structuren (houten draagstructuur en gevels) waarbij teveel van de oorspronkelijke architectuur sneuvelde. Bovendien hebben de nieuwe ingrepen te vaak een historiserende vormgeving gekregen.

De functiewijziging van de schuur naar een residentiële woning komt niet voor op de lijst van mogelijke zonevreemde functiewijzigingen. Omdat de erfgoedwaarden van het gebouw verdwenen zijn kan ook geen gebruik gemaakt worden van artikel 10 van deze zonevreemde functiewijzigingen. Er is dus geen enkele rechtsbasis om de functiewijziging van de schuur naar wonen te rechtvaardigen.

Daarnaast wordt het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gevolgd. De schuur heeft een volume van 2220 m³ wat zeer groot is voor een eengezinswoning. Het bestaande woonvolume in de boerenwoning bedraagt 973 m³. Het woonvolume kan in agrarisch gebied uitgebreid worden tot max. 1000 m³ en niet tot 2220 m³.

De herbesteding en verbouwing van de schuur zijn **niet** aanvaardbaar.

Boerenhuis

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie als verblijfsrecreatie met 2 verhuureenheden verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De voorgestelde verbouwing respecteert maximaal de erfgoedwaarden en authenticiteit van het pand. De grondige wijziging van de dakconstructie gebeurt met recuperatie van de spanten en wordt zodanig opgevat dat de trekkers op een hoogte worden voorzien die gebruik van de dakverdieping wel mogelijk maakt. De huidige hoogte onder de trekkers is immers slechts 1,69 m wat het gebruik van de ruimte sterk bemoeilijkt. Omwille van de aanpak met maximale recuperatie van de spanten en de spantopbouw is ook deze ingreep aanvaardbaar. Het benutten van de dakverdieping zal immers het gebruik en het toekomstige behoud van het boerenhuis sterk verbeteren. De gesloopte bijgebouwen palend aan het boerenhuis hadden geen erfgoedwaarde. De sloop hiervan is bijgevolg aanvaardbaar. Het dakvolume van het boerenhuis wordt eveneens aangepast naar het oorspronkelijke dakvolume zoals dit aan de kopgevels duidelijk afleesbaar is aan de hand van het muurvlechtwerk.

Om de erfgoedwaarden van de hoeve te behouden wordt de woonfunctie dus gesupprimeerd en verplaatst naar de langschoor omdat er meer licht en lucht in de schuur komt staat te lezen in de beschrijvende nota. Er moet opgemerkt worden dat er enkel meer licht en lucht is in de schuur door de verbouwingswerken die reeds gebeurd zijn door de huidige eigenaars zoals het toevoegen van grotere ramen en extra ramen en het verwijderen van muren. Werken die nefast zijn geweest voor de erfgoedwaarden van het gebouw zoals blijkt uit het advies van de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van Stad Gent.

Er kan besloten worden dat de voormalige hoeve woning, met een oorspronkelijk volume van 973,10 m³, de oorspronkelijke functie wel zou kunnen verder zetten. Er is onvoldoende onderzocht hoe het oorspronkelijke gebouw verbouwd zou kunnen worden. De nieuwe functie zal inderdaad de erfgoedwaarden in de hoeve bewaren, maar ook enkel en alleen die in de hoeve gezien de gewenste functiewijziging immers ten koste gaat van de erfgoedwaarden van

de langschoor en het gebouwencomplex in zijn geheel. Er is in eerste instantie geen enkele noodzaak om de woonfunctie te verplaatsen van de boerenwoning naar de schuur. Temeer ook omdat er in de boerenwoning opnieuw een verblijfsfunctie wordt gecreëerd onder de vorm van 2 vakantiewoningen.

Varkensstal

De stal werd eveneens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De erfgoedwaarden zijn door de sloop volledig verdwenen en kunnen niet worden geïmiteerd door de uitgevoerde reconstructie. Omdat dit een volledig nieuwe constructie is, kan er ook geen gebruik gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten en functiewijzigingen.

De sloop en reconstructie van deze stal is **niet** aanvaardbaar.

Bakhuisje

De herstelwerken aan het bakhuisje gebeurden eveneens zeer grondig. Het metselwerk van de oven bleef hierbij wel behouden. De werken zijn eerder te beschouwen als instandhoudingswerken gezien er geen stabiliteitswerken aan te pas kwamen.

Voor het beoordelen van de functiewijziging van landbouw naar residentieel wonen an sich wordt het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij integraal gevolgd. De landbouwzettel is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Het is bijgevolg expliciet herbestemd in functie van de beroepslandbouw. Binnen een perimeter van 300 m rond de site liggen slechts 6 niet-landbouwwoningen en een professioneel melkveebedrijf. Het betreft, buiten het parkgebied aan de overkant, hier een open landbouwomgeving. De omvorming naar een zonevreemde site betekent een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van nabijgelegen landbouwbedrijven. De site zelf is bovendien nog geschikt om in gebruik genomen te worden voor beroepsmatige landbouwactiviteiten gezien de ruimtelijke ligging, waardoor het omvormen naar een zonevreemde site niet wenselijk is.

Omwille van bovenstaande argumenten komt de aanvraag **niet** voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met de bestemming *agrarisch gebied* en komt niet in aanmerking voor toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen. Zowel Agentschap Landbouw en Zeevisserij als de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van Stad Gent gaven ongunstig advies voor de functiewijzigingen en verbouwingen. De hele aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een oude landbouwsite naar residentieel wonen + complementaire functie toeristische logies en thuishkantoor ter hoogte van de stal aan de heer Jurgen Van Laecke en mevrouw Lieselot Hamerlinck gelegen te Blauwpoortstraat 4, 9031 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_00977 - OMV_2024084928 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een oude landbouwsite naar residentieel wonen + complementaire functie toeristische logies en thuishkantoor ter hoogte van de stal - met openbaar onderzoek - Blauwpoortstraat, 9031 Gent - Weigering