

Deputatie

Besluit

Zitting van 13 maart 2025
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2024020662_LA

41	2025_DEP_01228	Omgevingsvergunningsaanvraag in laatste aanleg – VZW Buurderij_Baarle – Gent - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsdecreet”).

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna “Omgevingsvergunningsbesluit”).

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 15 april 2024 ingediend door VZW Buurderij_Baarle, Noordhoutstraat 88 te 9031 Gent voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2024020662.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort “IIOA”) als stedenbouwkundige handelingen (afgekort “SH”).

Bijkomende informatie gevraagd op 6 mei 2024 en ontvangen op 13 mei 2024

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 10 juni 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 september 2024 werd de omgevingsvergunning **verleend** voor de functiewijziging van een bestaande hoeve naar een kinderboerderij zonder verbouwwerken en de exploitatie van een kinderboerderij.

Tegen dit besluit werd beroep ingediend (op 16 oktober 2024) door omwonenden.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 13 november 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Noordhoutstraat 88 te 9031 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20221011-0054 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 27 AFD (DRONGEN 1AFD, sectie D, nrs. 1196/B, 1201/D en 1198/C).

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 27 AFD (DRONGEN 1AFD, sectie D, nrs. 1196/B, 1201/D en 1198/C)

Context

Vergunningstoestand

Voorliggende aanvraag betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting klasse 2, meer bepaald een kinderboerderij.

Op 16/02/2023 werd door het CBS een voorwaardelijke omgevingsvergunning afgeleverd voor een functiewijziging van landbouwwoning naar kinder- en kunstboerderij en het exploiteren van een kinder- en kunstboerderij (OMV_2022136076), doch in fase van beroep, na een beroep ingediend door een derde, werd de aanvraag ingetrokken. Er is dus geen voorgaande vergunning m.b.t. de stedenbouwkundige handelingen.

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit en stedenbouwkundige handelingen.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant het exploiteren van een nieuwe inrichting, nl. een kinderboerderij.

Met deze aanvraag wenst de exploitant huidige inrichting, die tot op heden nog een landbouwfunctie heeft, om te vormen tot een kinderboerderij via een functiewijziging.

De exploitatie van een kleinschalige kinderboerderij wordt beoogd waarbij 4 Vlaamse reuzen (konijnen), 6 dwergkonijnen, 2 cavia's, 4 schapen, 6 geiten, 2 ezels, 4 alpaca's, 2 mini varkens, 10 kippen, 2 mini koeien en 1 papegaai worden gehouden.

De dieren worden gehouden in de stallen en op de achterliggende weiden. In het huis met schuur is een verbruiksruimte met bar (schuur naast het huis), een ontvangst- en overlegkamer, twee bureaus, keuken, wasruimte en badkamer aanwezig. Achter de badkamer bevinden zich aansluitend de stallen, die dienst doen als reservestallen voor de winter, een bergkamer voor het eten van de dieren, een opbergplaats voor hooi, twee bergkamers en een hok voor de kippen en varkens met tevens een buitenloopzone.

Voor de opslag van mest zal gebruik worden gemaakt van een mestedichte afgedekte container. De ingedeelde inrichting hebben bijgevolg enkel betrekking op de kinderboerderij.

Tenslotte zijn er nog volgende niet ingedeelde activiteiten:

- stallen van een aanhangwagen;
- 3 koelkasten met elk een vermogen van elk 0,3 kW;
- lozen van huishoudelijk afvalwater;

Er wordt een afwijking gevraagd van de bepalingen van artikel 5.9.13.2 van Vlarem II m.b.t. tot de afsluiting.

Voor SH omvat de aanvraag de functiewijziging van de landbouwsite naar een kinderboerderij. Er worden geen verbouwingswerken aangevraagd. De bestaande ruimtes worden heringericht.

Voor wat betreft de activiteiten en de exploitatie-tijden wordt verwezen naar de replieknota van de aanvrager dd. 13 januari 2025.

Dezelfde aanvraag tot kinder- en kunstboerderij werd eerder vergund door College van Burgemeester en Schepenen op 16 februari 2023, maar in beroep werd de aanvraag

ingetrokken. Dit betreft dezelfde aanvraag, enkel maakt het gegeven 'kunst' hier geen deel meer van uit.

Men vraagt de omgevingsvergunning aan voor een termijn van onbepaalde duur.

Er werd een plaatsbezoek uitgevoerd door provinciale deskundigen milieu en stedenbouw op 3 februari 2025.

Als gevolg van de aanvraag wordt de IIOA niet MER-plichtig/ GPBV-inrichting.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV2)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een kinderboerderij, met volgende toepasselijke rubrieken:

9.1.2. (2)

Een kinderboerderij waar volgende dieren worden gehouden : 4 Vlaamse reuzen (konijnen), 6 dwergkonijnen, 2 cavia's, 4 schapen, 6 geiten, 2 ezels, 4 alpaca's, 2 mini varkens, 10 kippen, 2 mini koeien en 1 papegaai.

Bijstellingen (cfr. PIV2)

Het bedrijf vraagt een bijstelling in afwijking van volgend artikel van VLAREM II:

- Artikel 5.9.13.2 m.b.t. afscherming en omheining rondom het terrein:

De weides van de dieren zijn afgesloten door middel van een draad met gaas (doorzichtig). De dieren bevinden zich ofwel op deze weides ofwel in de stallen. Het aantal dieren op de weides is vrij beperkt. De weides geven uit op andere weides, er zijn geen wandel-of fietspaden langsheen de weides (enkel een controlepad) waardoor de dieren worden niet visueel gestoord door de omgeving. De dieren worden ook niet echt gestoord wanneer kinderen van achter de afsluiting naar de dieren kijken.

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV2)

Met voorliggende aanvraag wenst men de functie van deze landbouwsite te wijzigen naar een kinderboerderij. Er worden geen verbouwingswerken aangevraagd, alle bebouwing en verharding blijft behouden.

De bestaande ruimtes worden heringericht.

Er wordt wel nieuwe verharding aangevraagd.

Beroepschrift(en)

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 12 september 2024 waarbij de omgevingsvergunning werd verleend voor de functiewijziging van een bestaande hoeve naar een kinderboerderij zonder verbouwingswerken en de exploitatie van een kinderboerderij, werd op 16 oktober 2024 beroep aangetekend door volgende derden: de heer Philip Hoebeke, Noordhoutstraat 92 te 9031 Gent, en anderen.

De appellant wenst gehoord te worden.

Beroepsargumenten

De beroepsargumenten betreffen:

- Vrees voor geluidsoverlast.

De voorgestelde activiteiten zijn niet kleinschalig en kunnen onmogelijk georganiseerd worden zonder hinder naar de directe omwonenden. Bovendien lijkt, net zoals in de

Partishock-aanvraag, het percentage niet-kinderboerderij gerelateerde activiteiten (potentieel van 114 feestjes op 76 dagen in het schooljaar + 8 dagen events ! / 40 dagen kamp nog niet meegerekend) een substantieel deel van de exploitatie te zijn. De beperkingen opgelegd in de nota van het CBS moge dan wel in eerste instantie indruk maken, echter, bij nader inzien schieten er door aftrek van zon- en feestdagen nog altijd 300 dagen van potentieel overlast per jaar over. Deze overlast is niet gebaseerd op een vermoeden maar op ervaring uit het verleden.

- Vrees voor mobiliteitshinder.
De mobiliteitstoets van MINT bevat een vertekend beeld van de realiteit ten gunste van de aanvrager op basis van diens input.
Bij vorige initiatieven is meermaals gebleken dat de bermten aan weerskanten zijn ingenomen door geparkeerde voertuigen (zie foto's), waardoor landbouwvoertuigen en hulpdiensten niet meer konden passeren. In het goedkeuringsbesluit schrijven dat men parkeren op de bermten 'te allen tijde moet vermijden' zal daar niks aan veranderen, enkel een verkeersbord kan dit bewerkstelligen.
De Stad bevestigt dat het niet wenselijk is in de voorstrook te parkeren en stelt dat er voldoende ruimte is om op het binnenplein te parkeren, maar dit kan niet want daar vinden de activiteiten plaats (zie foto's).
MINT geeft aan dat voor het collectief busvervoer (dus 2 x per schooldag) de Zombeekstraat dient gebruikt te worden als wegroute, maar deze weg is daar niet voor geschikt: zwaar vervoer en/of landbouwvoertuigen kunnen elkaar onmogelijk kruisen of omkeren (< 3m / verbod > 3.5 T). Als aanrijroute stelt men de woonwijken Baarlebos en Baarlewarande voor, dit zijn net die plaatsen waar de stad actie onderneemt om verkeer te mijden.
- Het negatief advies van de POVC bij de vorige aanvraag blijft toepasselijk.
Huidige aanvraag tot bestemmingswijziging is, behoudens het verwijderen van het kunstcomponent (niet wettelijk), exact dezelfde als vorige aanvraag.
Het gaat om een nieuwe verschijning als vzw maar met dezelfde eigenaars, dezelfde uitbater, dezelfde activiteiten, dezelfde intenties,
Er wordt verwezen naar de statuten van beide vzw's om dit aan te tonen.
Waar men in vorige aanvraag nog aangaf dat het organiseren van events slechts zeer beperkt en kleinschalig zou zijn (1 -2 maal per jaar) is dit nu ineens verdubbeld naar 4 per jaar. Events horen hier niet thuis, ook voor alternatieve initiatieven - e.g. "pop-up" zaken - moet een totaalverbod in de beslissing opgenomen worden, zij komen immers niet overeen met de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van deze locatie.
- De datum van aanplakking werd niet ingevuld met als consequentie dat er geen controle is over de duur van uithanging.

Repliek van de aanvrager op het beroepschrift

De aanvrager heeft via een bericht op het omgevingsloket van 13 januari 2025 een nota op het loket gezet met een repliek op het beroepschrift, met de volgende argumenten:

- *Omtrent de aanplakking van de beslissing*
Deze beroepsgrief kan niet overtuigen. Niet alleen kan een vermeend gebrekkig karakter van een aanplakking niet leiden tot de onwettigheid van het bestreden besluit, in casu wijst ook niets erop dat de affiche niet 30 dagen zou zijn aangeplakt. De beroepsindieners viseren dan ook een louter hypothetische situatie.
Bovendien werd de aanplakking uitdrukkelijk via het omgevingsloket gemeld, met vermelding van de datum van aanplakking. Het is deze datum van aanplakking die de beroepstermijn voor het betrokken publiek op 9 het inzageloket bepaalt. De beroepsindieners konden dan ook zonder problemen de duur van de aanplakking controleren indien gewenst.

- *Omtrent de naleving van artikel 5.9.13.7 VLAREM*

Het spreekt voor zich dat vergunningsaanvrager op het gepaste moment het nodige zal doen voor de naleving van dit artikel, dit is op het moment dat zij een definitieve en uitvoerbare vergunning heeft bekomen.

- *Omtrent de toepassing van artikel 4.4.23 VCRO*

Voorliggende aanvraag is wel degelijk in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in artikel 4.4.23 VCRO juncto artikel 9 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen. Inzonderheid is geen sprake van een ondergeschikte functie met een oppervlakte groter dan 100 m².

- *Omtrent de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening: toetsing aan de bestaande omgeving:*

Voor het betrokken perceel gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een ruimtelijk uitvoeringsplan, bijzonder plan van aanleg of verkaveling.

- *Omtrent de beoogde activiteiten*

Waar de vergunningsaanvrager bij de eerste aanvraag nog onwetend was over de correcte toepassing van de zonevreemde basisrechten, heeft vergunningsaanvrager zich in voorliggende aanvraag verder laten bijstaan. Daarenboven deed de vergunningsaanvrager ook beroep op een erkende deskundige om een mobiliteitsstudie op te maken. Dit alles vertaalde zich in een nieuwe aanvraag, waarbij rekening wordt gehouden met de opmerkingen van de POVC en de bezwaren van de omwonenden.

Zoals toegelicht, kiest de vergunningsaanvrager er in de voorliggende aanvraag voor om het aspect 'kunstboerderij' volledig te verlaten, aangezien deze activiteit niet voor vergunning in aanmerking kon komen. De voorliggende aanvraag heeft dan ook enkel en alleen betrekking op een kinderboerderij. Verder wordt in de voorliggende aanvraag ook de beoogde activiteit duidelijk uitgelegd en gekaderd, inclusief de mededeling van duidelijke openingsuren.

Louter volledigheidshalve merkt de vergunningsaanvrager op dat indien toch activiteiten zouden worden georganiseerd op de projectsite waarvoor geen vergunning werd verleend – hetgeen uiteraard niet de intentie is – dit een zaak van handhaving betreft en niet een zaak van vergunningsverlening.

Uit het aanvraagdossier blijkt duidelijk dat de projectsite zich wel degelijk leent tot de inrichting van een kleinschalige, doch professionele en volwaardige kinderboerderij (zonder kunstactiviteiten). De site biedt voldoende plaats voor zowel dier als kind, zonder dat in nieuwe bebouwing of verharding moet worden voorzien. De voorliggende aanvraag getuigt dan ook kennelijk van een mooie nieuwe invulling van de voormalige landbouwgebouwen.

- *Omtrent de mobiliteitsimpact*

De vergunningsaanvrager heeft naar aanleiding van de opmerkingen van de POVC in haar verslag van 21 juni 2023 beroep gedaan op de erkende mobiliteitsdeskundige MINT om de mobiliteitsimpact gerelateerd aan voorliggende aanvraag deskundig in kaart te laten brengen. Zo werd het aantal te verwachten verkeersbewegingen en de parkeer- en stallingsbehoefte zorgvuldig in beeld gebracht.

De POVC gaf dus reeds uitdrukkelijk aan dat parkeren in de voortuinstrook mogelijk is. Het is rekening houdend met dit advies dat de vergunningsaanvrager ervoor heeft gekozen om drie parkeerplaatsen te voorzien in de voortuinstrook. Op die manier kan het binnenerf volledig worden gevrijwaard voor de organisatie van de activiteiten. De vergunningsaanvrager is de mening toegedaan dat het voorzien van een parkeerstrook in de voortuinzone wel degelijk toelaatbaar is en getuigt van een goede ruimtelijke ordening. De vergunningsaanvrager vraagt uw deputatie dan ook om deze parkeerstrook niet uit de vergunning te willen sluiten.

Het college van burgemeester en schepenen merkt in haar vergunningsbesluit ook nog op dat de parkeerstrook zich deels op het openbaar domein zou bevinden. Dit is geenszins het geval. De parkeerstrook bevindt zich volledig op het eigen perceel. Zo blijkt ook uit toegevoegd uittreksel van het kadastraal percelenplan.

Beroepsindieners lijken het kleinschalig karakter van de activiteiten in hun betoog volledig uit het oog te verliezen. Zoals MINT vaststelt, gaat het om een zeer beperkte verkeersgeneratie ten

gevolge van het project. De parkeerbehoefte kan dan ook volledig op eigen terrein worden georganiseerd.

Zoals ook aangegeven in de studie van MINT, kan enkel bij de organisatie van kinderverjaardagsfeestjes (op woensdagnamiddag en zaterdag) worden verwacht dat de parkeerbehoefte kortstondig hoger zal zijn dan de drie voorziene parkeerplaatsen. In dit specifieke geval verwijst vergunningsaanvrager naar de Moerstraat. Deze straat is sinds kort een éénrichtingsstraat geworden. Langs beide zijden van de straat is er voldoende plaats om te parkeren.

Dat deze straat zal moeten worden gebruikt, zal evenwel zeer uitzonderlijk zijn, dit gelet op (1) het kleinschalig karakter van de activiteiten, (2) de buurtgerichtheid van de activiteiten, (3) de verbinding met het openbaar vervoer én (4) de actieve aansporing van fietsgebruik en openbaar vervoer. Zo zal hun publiek via sociale media, ludieke acties en flyers uitdrukkelijk worden aangespoord om de auto thuis te laten.

Wat betreft de schoolbezoeken stellen de beroepsindieners nog dat dat de voorgestelde aan- en afrijroute niet geschikt zou zijn voor collectief busvervoer. De beroepsindieners verliezen hierbij uit het oog dat het gaat om een uitermate beperkt aantal vervoersbewegingen. Bovendien moet de bus steeds op tijd terugkeren om op tijd op school te zijn. De vervoersbewegingen van een schoolbus zullen dan ook niet tijdens de spitsuren/drukste uren van de dag gebeuren. Bezwaarlijk kan dit aanleiding geven tot onaanvaardbare mobiliteitshinder. Volledigheidshalve merkt de vergunningsaanvrager ook nog op dat de bus steeds zal kunnen parkeren op de langspaarkeerplaatsen die op die momenten steeds vrij zullen zijn aangezien de kinderboerderij niet voor publiek open zal zijn.

De vergunningsaanvrager wenst specifiek nog de uitstekende bereikbaarheid van de site via openbaar vervoer te benadrukken. Verschillende bushaltes bevinden zich op een wandelafstand van 10 minuten.

Kortom, er moet worden besloten dat de mobiliteitsimpact zorgvuldig en correct in kaart werd gebracht door de erkende deskundige MINT. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Er is geen enkele reden om de vaststellingen van MINT in twijfel te trekken. De parkeerplaatsen voorzien in de voortuinstrook zijn aanvaardbaar en getuigen van een goede ruimtelijke ordening en zijn dus principieel vergunningsvatbaar.

- Omtrent de vermeende hinder

Tot slot vrezende de beroepsindieners geluids-, geurhinder en overlast te ondervinden ten gevolge van de uitbating van de kinderboerderij. Zij verwijzen naar de rustige woonomgeving waar zij wonen, maar lijken hierbij wel uit het oog te verliezen dat het gaat om een agrarisch gebied. Dat er sprake zou zijn van onaanvaardbare geurhinder is dan ook weinig ernstig te noemen in een agrarisch gebied.

Er bestaat niet zoiets als een recht op een absoluut ongestoord genot of onveranderlijk zicht in hoofde van de beroepsindieners. Daarentegen dient een evenwicht te worden gevonden tussen de verschillende toelaatbare functies in het agrarisch gebied. In deze context is de vergunningsaanvrager bereid om bijkomende tegemoetkomingen te doen opdat een optimaal evenwicht kan worden gevonden tussen enerzijds de rust van beroepsindieners en anderzijds de exploitatie van de kleinschalige kinderboerderij in agrarisch gebied.

Initieel werd voorzien om de kinderboerderij enkel op woensdagnamiddag, zaterdag en zondag (in het hoogseizoen) te openen voor publiek. Vergunningsaanvrager is bereid om deze openingsdagen voor het publiek in het hoogseizoen (mei – september) verder te beperken tot slechts tien zondagen, vrij te bepalen (dit komt neer op circa de helft van de zondagen in het hoogseizoen). Verder zal de kinderboerderij tijdens de zomervakantie maximaal 4 weken open zijn (open voor publiek, inclusief kampen). Op feestdagen zal de kinderboerderij gesloten zijn.

Daarenboven mag niet uit het oog worden verloren dat het steeds om relatief kleine groepen gaat (max. 25 kinderen). De activiteiten met kinderen vinden niet dagelijks plaatsvinden en enkel overdag. Gelet op deze vaststellingen en de bijkomende beperking van de openingsuren, moet worden besloten dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder in hoofde van de beroepsindieners.

Verder dient de opgelegde vergunningsvoorwaarde van het college van burgemeester en schepenen te worden genuanceerd, waar zij oplegt dat er geen café/bar uitgebaat mag worden op de site, tenzij tijdens de sporadische jaarlijkse events (max. 4). De vergunningsaanvrager benadrukt dat er geen stand alone café of bar zal worden uitgebaat in de kinderboerderij. Evenwel is kleinschalige horeca, in functie van de kinderboerderij wel toelaatbaar. Het is namelijk de bedoeling om tijdens de openingsuren een drankje en kleine versnapering (bv. chips) te kunnen serveren aan de kinderen. Na de openingsuren zal er geen drank of versnaperingen worden geserveerd (buiten tijdens de max. 4 toegelaten events per jaar). De vergunningsaanvrager ziet niet in hoe deze activiteit het kleinschalig karakter van de activiteit in gedrang zou brengen, noch hoe beroepsindieners ten gevolge hiervan onaanvaardbare hinder zouden kunnen ondervinden.

Tot slot stemt vergunningsaanvrager in met de overige opgelegde voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen:

- Er zal geen muziek buiten worden afgespeeld, tenzij sporadisch tijdens de maximaal 4 evenementen per jaar.
- Ter hoogte van het controlepad zal achter de huizen met nummer 90/92 bijkomend een voldoende dense streekeigen haag worden gepland zodat iedere inkijk vermeden wordt."

Deze repliek werd besproken ter zitting van de Commissie.

Repliek van de appellanten op de replieknota van de aanvrager

Op 28 januari 2025 hebben de beroepsindieners via het omgevingsloket een argumentatie bezorgd op de toelichtende nota van de aanvrager van 13 januari 2025.

- 1) Pagina 2: Zoals U kan zien op de kaart zijn wij de omliggende lasthebbers.
- 2) Pagina 3: Zoals U kan zien op de kaart is de binnenkoer quasi volledig verhard en zijn woning en stallingen volledig dichtbebouwd onder hoek. Dit geeft een versterkend en weergalmend effect van het geluid en geluidshinder is nu net de grootste struikelsteen. 25 Joelende kinderen op amper 6 m van nr.90!
- 3) Pagina 5 punt7: Het luik "kunst" is inderdaad verlaten, maar dit is enkel omdat het wettelijk niet kan en heeft dus niets te maken met een "tegemoetkoming" naar de omwonenden. Al de rest is exact hetzelfde gebeven als vorige aanvraag (zie ook besluit CBS: "quasi identieke herneming van recente aanvraag") en zoals wij in het beroepschrift concluderen is de situatie zelfs verslechterd door frequentie en bezoekersaantallen verder op te drijven. (Van 20 naar 25 kinderen + begeleiders per keer/ van 1 à 2 evenementen per jaar naar 4 per jaar / van 1 feestje per week naar 3 per week / van 5 kampen per jaar naar 8 per jaar) Wij zien niet wat voor tegemoetkomingen er in deze aanvraag zijn opgenomen?
- 4) Pagina 7 onderaan: - Kwalificatie dierentuin is geen eigen uitvinding maar valt af te leiden uit wat Vlarem stipuleert. Punt 10 in het beroepschrift valt te interpreteren naar de "geest" van de boodschap, i.e. aantallen en soorten dieren wijzigen en komen niet overeen met de aanvraag, dit geeft mede aan dat aanvragers het allemaal niet zo nauw nemen en nogal snel een eigen interpretatie hanteren. - de activiteiten richten zich inderdaad niet alleen op kinderen, zie publicaties HLN en sociale media.
- 5) Pagina 8: - "geluidshinder" van roepende en tierende kinderen staat inderdaad op nummer 1 van de bezwaren. - "mobiliteitshinder"; MINT schrijft zelf (zie studie p17) dat de studie het resultaat is van info aangeleverd door de opdrachtgever. Zoals we hierboven (1) schrijven kunnen we toch maar aanklagen hetgeen we telkens weer zien en ondervinden en bewijst dat theorie en praktijk verschillende zaken zijn. MINT calculeert een theoretische parkeerbehoefte met kortstondige stilstand voor K&R maar dit komt niet overeen met de realiteit! MINT houdt ook geen rekening met het feit dat de voortuinstrook ondertussen uitgesloten is uit de vergunning. De praktijk leert ons dat ook de ouders nog eens willen kijken wat er zoal te zien is en ook nog eens willen napraten met andere ouders en begeleiders. Wat wij hier aanbrengen is het feit dat er geen cross check met de omwonenden geweest is teneinde tot een meer objectief beeld te komen, ook de cumulatie van streekgebonden landbouwverkeer is niet bekeken. - "geurhinder" heeft te maken met de varkens die nu reeds enkele jaren in hetzelfde buitenbeloop zitten; deze poel is ondertussen verzadigd met een mengsel van modder, uitwerpselen en mest. Van een gesloten mestcontainer (zie paragraaf aspect bodem en grondwater CBS besluit) is niets te zien.

- Door gebrek aan eten op de weides achteraan lopen nu vooraan ter hoogte van de betonverharding ook nog eens 2 pony's, 2 ezels, 2 schapen, 2 varkens + nog resem andere kleine dieren. Dit alles op amper 6 m van nr.90 .
- 6) Pagina 9: De aanplakking staat inderdaad op het omgevingsloket, maar daarom is de toevallige voorbijganger of andere bezwaarhebber nog niet op de hoogte (enkel de aanpalenden worden schriftelijk geïnformeerd) Ook deze opmerking naar de "geest" van de boodschap, men neemt het allemaal niet zo nauw en hanteert snel een eigen interpretatie.
 - 7) Pagina 10: - Het grootste deel van de vloeroppervlakte van de "woning" valt o.i. en ieder weldenkend persoon niet te linken aan de kinderboerderij activiteiten, alzo komt men moeiteloos boven de 100 m². ... of gaan ze eerst een bad nemen voor ze naar huis gaan? - laatste paragraaf: LDR wil duidelijk van twee walletjes eten, als het hen uitkomt refereert men naar vorige POVC (zowel op pagina 10 en 16), als het niet uitkomt telt het niet (pagina 12 punt 16 1 e en 2e alinea)
 - 8) Pagina 11 punt 14 §2.1en2: Onze bezwaren zijn idd. te beoordelen op ondraaglijke "hinder", stress met negatieve invloed op onze "gezondheid", derving van "gebruiksgenot" van onze eigendom, veiligheid in het algemeen en achteruitgang van onze "kwaliteit" van woon- en leefomgeving. Buurderij doorstaat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening duidelijk NIET.
 - 9) Pagina 12 punt 15: "De vergunningsaanvragers waren in eerste aanvraag onwetend" ??? Dossier Partishock werd ingediend door architect Sofie Bleyenbergh en ondersteund door achtereenvolgens advocaat Wannas Thyssen en later LDR advocaten: moeilijk te begrijpen dat deze mensen onwetend zouden zijn ...
 - 10) Pagina 12 punt 16: Vorige aanvraag is inderdaad – behoudens het kunstcomponent – exact dezelfde als huidige en brengt voor ons als lasthebbers geen enkele verbetering. De site en de bebouwing zijn nog steeds niet geschikt, een kinderboerderij hoort daar niet thuis. De situatie verslechtert nog voor ons!
 - 11) Pagina 13: De werkelijke intenties van de aanvragers vloeien voort uit voortschrijdend inzicht in de activiteiten die ze gedurende de voorbije jaren reeds op dit adres ontplooid hebben (kerstmarkten, partybus, communies, feestjes al dan niet onder de noemer privé) en de geplande activiteiten die ze zelf publiceren in de krant (HLN) en sociale media. De site is niet bewoond. Moesten we hier over een private bewoning spreken waarvan de eigenaar zijn domein openzet voor bezoek aan de dieren ware dit een compleet ander gegeven dan een VZW die een balans in evenwicht moet houden met een sluitend "verdienmodel" en dit kan alleen bekomen worden door zo groot mogelijk aantal activiteiten met een zo groot mogelijk aantal bezoekers te genereren.
 - 12) Pagina 14: - Hier terug het relatief begrip "kleinschalig" ... Analyse van alle gegevens uit de beschikbare aanvraagdocumenten komt neer op 300 dagen per jaar van potentiële overlast. We merken ook op dat het begrippen als "hoofdzakelijk geopend", "geen vaste openingsdagen", "op aanvraag" (zowel in motivatienota als MINT studie) geen uitsluiting geven en derhalve vrij kunnen ingevuld worden op eigen interpretatie van de aanvragers. - punt 19: MINT schrijft zelf (zie studie p17) dat de studie het resultaat is van info aangeleverd door de opdrachtgever, er is dus geen cross check gebeurd met de lasthebbers. Men mag niet vergeten dat de opdrachtgevers NIET in de Noordhoutstraat wonen, dus welke objectieve info kunnen zij dan geven m.b.t. de situatie ter plaatse ? Gezien wij een totaal andere ervaring ondervinden, noemen wij dit dan ook subjectief gezien het niet overeenstemt met de werkelijkheid.
 - 13) Pagina 16 onderaan + pagina 17: Het CBS is toch duidelijk m.b.t. parking! - Achteraan niet en op de binnenkoer ook niet want niet aangewezen de ruimte voor kinderen te mengen met parkeren en manoeuvreren. - Ook niet aanvaardbaar in de voortuinstrook want visueel niet wenselijk, bovendien is deze strook niet verhard en verandert bij nat weer rap in een modderpoel. De modder komt op de rijweg en genereert een gevaar voor fietsers en andere zwakke weggebruikers. - Parkeren wordt dus volledig op openbaar terrein afgewenteld. Zowel MINT als CBS benadrukken nochtans dat parkeren in de berm ten alle tijde vermeden dient te worden. - Een kinderboerderij impliceert een publieke functie waarbij een parking onlosmakelijk verbonden is en dit is hier dus duidelijk niet mogelijk.
 - 14) Pagina 17: - Hier terug het relatief begrip "kleinschalig", zie punt 1 in ons beroepschrift, dit kan je niet meer kleinschalig noemen. - Verwijzing naar de Moerstraat: de ervaring leert dat de mensen niet de discipline hebben om elders te parkeren, m.a.w. pas als de bermen in de Noordhoutstraat tjokvol staan neemt men de optie Moerstraat of woonwijken Boonstede en Baarlewaraande. Dit brengt dus geen soelaas voor dit deel van de Noordhoutstraat. -

Recentste activiteiten vers in het geheugen hebben dit terug bevestigd; soepevenement op 01/12, kerstmarkt op 14&15/12, feestje op 31/12.

- 15) *Pagina 19: De beroepsindieners stellen inderdaad dat gestructureerd busvervoer door dit deel van de Noordhoutstraat (4 bewegingen per schooldag) indruist tegen de reeds bestaande problematiek in de woonwijken Boonstede & Warande, Noordhoutstraat en Zombeekstraat (3.5 T). De stad heeft recentelijk nog actie (tractorsluit en verbod + 3.5 T) moeten ondernemen om het sluipverkeer naar Booiebos te weren, wat MINT voorstelt is dus extra verkeersgeneratie!*
- 16) *Pagina 19 punt 23: Wij wonen hier allen tussen de 25 en 30 jaar en hebben nooit enige hinder van agrarische activiteiten of geur ondervonden, bovendien komen enkelen van ons zelf uit landbouwmiddens en weten heus wel over wat we spreken! Wat er zich nu voordoet is compleet iets anders. Lawaaihinder is onomstotelijk bewezen uit voorgaande activiteiten, met deze aanvraag stijgt dit naar een dagelijkse constante met ongeziene intensiteit voor de omwonenden en de buurt in het algemeen. Geurhinder heeft te maken met o.a. de varkens (zie boven punt 5)*
We merken nogmaals op dat er geen eten meer op de weides achteraan staat en een deel van de dieren noodgedwongen naar voor op de verharding gebracht is, i.e. naast de schutting met nr. 90. Hier ook duidelijk een bevestiging dat de draagkracht van het perceel overschreden is. Naast de schutting van nr. 90 was vroeger een moestuin en geen dieren, er is dus nooit geurhinder geweest.
- 17) *Pagina 20 punt 23: Tegemoetkomingen? Als de vos de passie preekt, boer let op uw ganzen ... Zie punt 5 beroepschrift. Eigenaar noch uitbater wonen hier en hebben dus geen last van de geplande activiteiten (zie ook conclusie punt 10) Gedurende bijna 3 jaar is er tijd genoeg geweest om tegemoetkomingen te onderhandelen: aanvragers bevestigen enkel dat ze onze bezorgdheden begrijpen maar zeggen tegelijkertijd dat ze een andere visie hebben en geen rekening kunnen houden met onze opmerkingen. Het is dus gewoonweg schijnheilig dit nog in het verweerschrift te durven vermelden.*
- 18) *Pagina 20 punt 24: - Begrip "initieel" staat niet mis te verstaan uitgelegd in de verantwoordingsnota en de MINT studie, alles kan vrij ingevuld worden met begrippen als "hoofdzakelijk geopend", "geen vaste openingsdagen", "op aanvraag" - Vergunningsaanvrager is bereid "verder te beperken tot 10 zondagen" ??? maar de zondagen zijn reeds uitgesloten in de bijzondere voorwaarden van het CBS. Hier opnieuw dus een eigen interpretatie of bewust misleiden door LDR van de opgelegde voorwaarden!*
- 19) *Hier terug het relatief begrip "kleinschalig" ??? maar alle dagen kan er iets te doen zijn, en er zijn ook geen vaste openingsuren of -dagen (zie MINT 4.1.2.2 + verantwoordingsnota 3.10)*
19) Pagina 20 punt 25: De vergunningsvoorwaarde van het CBS is vrij duidelijk, geen horeca, enkel een drankje of versnapering voor de kindjes kan. Het zou bovendien een verkeerde conclusie zijn te stellen dat de hinder weg is door enkel de geplande "horeca" weg te nemen: zoals eerder gesteld kan de beoogde uitbating van een kinderboerderij en wat de aanvragers hieronder verstaan niet worden georganiseerd zonder onaanvaardbare hinder naar de omwonenden te veroorzaken.

Deze repliek werd besproken ter zitting van de Commissie.

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek in eerste aanleg liep van 20 juni 2024 tot en met 19 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 17 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

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

Adviezen over PIV2

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

GUNSTIG op 25 november 2024

In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 12 september 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 14 november 2024

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 19 november 2024

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

GUNSTIG op 24 december 2024

Inhoudelijk is de aanvraag niet gewijzigd, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij behoudt dan ook het eerder uitgebrachte advies.

Agentschap Natuur en Bos

GEEN ADVIES op 23 december 2024

Niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied; geen bos of park; geen effecten op sbz of ven.

Provinciale geluidsdeskundige

GUNSTIG op 15 januari 2025 mits volgende voorwaarden worden nageleefd:

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

Watering Oude Kale en Meirebeek

GUNSTIG op 16 december 2024

Fluxys Belgium NV

GUNSTIG op 13 november 2024

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 15 november 2024 mits te voldoen aan de in het brandpreventieverslag vermelde maatregelen.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een kinderboerderij;
- met voorliggend dossier beoogt het bedrijf een nieuwe inrichting te exploiteren;
- het bedrijf ligt volgens het gewestplan in een agrarisch gebied, bestemming waarmee de inrichting planologisch verenigbaar is, mits voldaan wordt aan de voorwaarden tot een functiewijziging;
- tijdens het openbaar onderzoek werden 17 bezwaarschriften ingediend; de argumenten handelen in hoofdzaak over de functiewijziging naar kinderboerderij, geluidshinder, verkeershinder, de impact van de activiteiten op de landelijke omgeving; de bezwaren werden door het College van Burgemeester en Schepenen in eerste aanleg niet gegrond bevonden of konden worden ondervangen door het opleggen van voorwaarden;
- de vergunning werd in eerste aanleg verleend door het College van Burgemeester en Schepenen op 12 september 2024 onder voorwaarden; tegen deze beslissing werd beroep aangetekend; de beroepsargumenten zijn deels gelijklopend aan de bezwaren, met name, geluidshinder, verkeershinder, functiewijziging van de kinderboerderij; de beroepsargumenten worden niet gegrond bevonden en kunnen worden ondervangen door het opleggen van voorwaarden;
- het gunstig advies van provinciale geluidsdeskundige dd. 15 januari 2025, waarbij de voorwaarden van de bestreden beslissing worden bevestigd en aangevuld; mits het naleven van deze voorwaarden worden geluidsemissies naar de omgeving aanvaardbaar geacht.

- mits het naleven van de opgelegde milieuvorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

Met betrekking tot de SH

De aanvraag komt onder de voorwaarden van het CBS (met verduidelijking dat geen enkele bijkomende verharding wordt toegestaan) voor vergunning in aanmerking.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag GUNSTIG geadviseerd op 4 februari 2025:

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur, onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

'De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de appellant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt: Wij zijn de voornaamste lasthebbers; we hebben last van lawaai en verkeershinder. Dit stond ook in ons vorig beroepschrift. De aanvraag heeft nu exact hetzelfde doel als de eerdere aanvraag. Het enige wat verschilt tegenover vorige keer is dat men vroeger een complementair stuk voorzag, met name de "kunstboerderij". Dat is het enige dat men nu weglaat. Er is inconsistentie tussen de 2 verslagen: het vroegere verslag en het huidige verslag. Het gaat hier over hetzelfde maar men geeft nu een gunstig advies. In het eerdere verslag stond dat de site en bebouwing niet geschikt is om als kinderboerderij uit te baten, de verkeersafwikkeling is niet in orde en de aanvraag was niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Door het beperkt aantal dieren betrof dit geen landbouwactiviteiten.

Voor het aspect mobiliteit schakelt men MINT in als mobiliteitsdeskundige; het verslag van MINT klopt niet. De verkeersroute die men aanwijst, is niet OK. Men stelt dat de Zonbeekstraat niet OK is en dat men daar een bus-route gaat maken maar dat klopt niet; de stad wil die straat verkeersluw maken. Als er 25 kinderen op een feest moeten afgezet worden, dan geeft dat verkeershinder. Hoewel men zegt de Moerstraat te zullen nemen, doet men dat niet. We hebben bewijzen gevoegd dat de hulpdiensten niet kunnen passeren. Voor dergelijke activiteiten heeft men een parking nodig. Men spreekt over 30 fietsen, 3 auto's en een schoolbus; die komen allemaal op de binnenkoer.

De conclusie bij de vorige aanvraag was dat deze de mobiliteitstoets niet doorstaat. Er is een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein; het is niet aangewezen om dit te mengen met het manoeuvreren. De situatie is nu niet veranderd.

Er wordt gesteld dat het geluid niet storend is. We respecteren de analyse van de provinciale geluidsdeskundige qua decibels, maar wijzen erop dat ons huis op 5 à 6 m van de kinderboerderij staat. Er zijn elke dag 25 kinderen in de voormiddag en in de namiddag. Normaal staat een kinderboerderij gans alleen. Men heeft geen begrip voor ons; ik heb hen nochtans aangesproken. Bij de bezoekdag voor de aankoop heb ik de eigenaars erop gewezen. Binnen 3 jaar ben ik op pensioen. Dit is echt niet leefbaar voor ons. Ik lig er al nachten wakker van. Ik wil dat de provinciale deskundigen komen kijken en op ons terras komen zitten: 25 kinderen naast ons deur is niet te doen. De deskundigen hebben de kinderboerderij bezocht maar zijn niet bij ons langs geweest. Ik ben er kapot van. De uitbaters staan sterk met advocaten. Men kan enkel naar de decibels kijken maar er zijn nog andere elementen: het probleem is het constante geluid, dagelijks. Kinderen roepen constant. Het is om zot van te worden. Ze gaan achteraan even gaan kijken naar de dieren, voor de rest komen ze naar voor naar dat koertje waar zozegd de auto's moeten staan. Ze

hebben nooit begrip gehad: de eigenaar zegt aan een school gewoond te hebben. Als dit erdoor komt, moet er een geluidswand van 90m komen. Ook de ezels staan te dicht bij ons. De provinciale deskundige geluid stelt gebonden te zijn aan de milieuregelgeving waar een onderscheid gemaakt wordt tussen ingedeelde inrichtingen met duidelijke grens- en richtwaarden. Alles wat de bewoners vertellen, heeft te maken met slecht nabuurschap. U verwijst naar een aantal gesprekken. Vanuit de milieuwetgeving kunnen we goed nabuurschap niet beoordelen. De geluidsdeskundige kijkt naar de cijfers. In VLAREM staan er verwijzingen naar goed nabuurschap. Men beweert dat er weinig verschil is met het vorig dossier. In het huidige dossier heeft het college in eerste aanleg al restricties opgelegd waarvan de provinciale deskundige van oordeel is dat ze rekening houden met de plaatselijke omgeving. Er is dus een verschil met het vorig dossier. Los daarvan blijft goed nabuurschap heel belangrijk; dit valt buiten het beoordelingskader van geluid.

De vertegenwoordiging van de appellant stelt dat de situatie verslecht voor ons: het aantal kinderen en kampen is niet verminderd; de uitbaters doen hun zin. De beperkingen van de stad daar houden ze geen rekening mee. Je moet het zelf gezien hebben. Waarom ben je niet bij ons geweest?

De provinciale deskundige milieu stelt dat het bij een plaatsbezoek de gewoonte is om enkel de exploitatie zelf te bezoeken.

De vertegenwoordiging van de appellant stelt de stank van de ezel tot bij zich thuis te ruiken.

De provinciale deskundige ruimte wijst erop dat men wel in agrarisch gebied woont.

De vertegenwoordiging van de appellant stelt dat het geroep van de kinderen het ergst is. Op vakantiedagen, als wij in verlof zijn, zijn er constant kinderen naast ons. De hoofdactiviteit is een kinderboerderij, wat iets voor kinderen is. De uitbaters trekken de buurt aan omdat er niks te doen is in de buurt: ze trekken volk aan om groenten te komen oogsten en bloemen te komen plukken. Als er een week 25 kinderen op kamp zijn op zo'n klein koertje, wat gaat men dan doen: het gaat eigenlijk om kinderopvang vooraan; dit is geen kinderboerderij. Als de kinderboerderij open gaat, zou dat enkel tijdens de schooluren mogen zijn, zoals in "de Campagne".

We zullen alle weken verjaardagsfeestjes naast ons deur krijgen. Parkeren mag niet op het openbaar domein afgewenteld worden, maar het kan niet anders want ze hebben geen parking. Een kinderboerderij impliceert nood aan parking en dat hebben ze niet.

Kampen en feestjes zijn de hoofdzaak: dit is een verkapte vorm van kinderopvang: 8 weken kamp. Is geen kinderboerderij: 4 weken in het groot verlof. Als wij verlof hebben, is het daar kamp.

De voorzitter stelt dat alle elementen op tafel liggen, dat alles genoteerd is en doorgegeven wordt aan de deputatie.

De vertegenwoordiging van de appellant stelt dat de Commissie de vorige keer zei dat dit daar niet thuis hoort. We zien geen verschil met de vorige keer, behalve het deel kunst dat wegvalt. Het college heeft voorwaarden gesteld, de Commissie herhaalt die. De Campagne is open van 9u tot 16u en sluit op zaterdag, zondag en feestdagen. Deze uitbaters doen open wanneer ze willen en tot 19u. Er is een passage opgenomen over handhaving: bij wie moeten we terecht? Zij parkeren daar alle dagen. Er staan altijd auto's geparkeerd. Bij wie moeten we terecht?

De voorzitter antwoordt dat de gemeente de toezichhoudende overheid is.

De vertegenwoordiging van de appellant stelt dat de stad het zich niet aan trekt. Wij kunnen niet akkoord gaan met het verslag dat nu gunstig is en de vorige keer niet. We vragen om het verslag te herzien. We zien geen verschillen met de vorige keer. Er kunnen feestjes georganiseerd worden 52 weken per jaar. Er zijn 3 feestjes per week mogelijk. Er kunnen kampen plaatsvinden 116 dagen per jaar. Een kinderboerderij zoals de Campagne kan dat wel want die hebben een groot domein van hectares. We hebben dus 303 dagen potentieel overlast per jaar. We zijn de 4 hoofdzakelijke lasthebbers. De uitbaters hebben 2 advocaten meegebracht. Wanneer krijgen we antwoord op onze opmerkingen?

De voorzitter antwoordt dat er nu enkel gehoord wordt. Het is niet de bedoeling dat de Commissie nu antwoordt; de Commissie moet eerst beraadslagen.

De vertegenwoordiging van de appellant besluit dat niemand een kinderboerderij naast de deur wil, op 6m naast de slaapkamer.

Na dit horen stelt de provinciale deskundige milieu dat dit heel kleinschalig is en enkel tijdens de dagperiode; waardoor het argument van de slaapkamer niet relevant is. Er komen vaak kinderen met een beperking.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat dit inderdaad voor een stuk wel als kinderopvang te beschouwen is. Men zit op 150 m van de dorpskern. De stad zegt dat de voortuinstrook niet mag verhard worden; daardoor moeten ze parkeren op de binnenkoer. Dat wil niet zeggen dat je je kind niet mag afzetten op straat. We zijn ter plaatse geweest en het is een straat waar je kan kruisen. Er zijn niet veel landbouwbedrijven in de buurt. Het parkeren is bedoeld voor mensen die hun kinderen afhalen.

De provinciale deskundige milieu stelt dat het parkeren langs de baan gebeurde als er een kersmarkt is maar dit is uitzonderlijk:

De provinciale deskundige ruimte stelt dat het de verantwoordelijkheid van de stad is om elke activiteit afzonderlijk te bekijken. Als blijkt dat te veel hinder zou zijn, dan moet de stad dit niet goedkeuren. Er zullen niet altijd 25 kinderen aanwezig zijn op een feestje.

De provinciale deskundige milieu stelt dat de kinderen niet allemaal tegelijk roepen maar heeft er wel begrip voor dat het voor de buurt niet gemakkelijk is.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt:

De voorzitter stelt dat de aanvraag voor veel commotie in de buurt zorgt. Er is veel vrees voor hinder m.b.t. geluid, parkeerdruk, mobiliteit. Er is bijzonder veel argwaan tegen de aanvraag. De vraag is om zo goed mogelijk nabuurschap te verwezenlijken met respect voor de buurt en de hinder zo veel mogelijk te beperken. Het project is relatief kleinschalig en zou moeten kunnen maar er is veel achterdocht.

De vertegenwoordiging van de exploitant stelt dat er in de straat heel goed contact is met heel veel mensen die het project een meerwaarde vinden, maar 2 mensen zijn ertegen. Van in het begin hebben we niet echt kansen gekregen. Ze willen ons weg; er zijn veel leugens verteld daardoor is het moeilijk voor ons. Dat doet heel veel pijn. We willen iets doen voor de kinderen, voor de buurt. Het is heel jammer dat die burens het zo zien. We hebben nooit ruzie gemaakt. Eén keer heb ik mijn stem geheven aan de draad omdat men was rondgegaan in de straat en had verteld dat wij vreemdelingen gaan meebrengen. Toen heb ik geantwoord dat iedereen welkom is. We geven niet op: het is een mooie plek, ik sta in het buitengewoon onderwijs en wil iets doen voor kinderen. Bij vrij spel kunnen kinderen roepen maar dan vragen we om te zwijgen. We willen geen ruzie maken. Wij zullen alles doen zoals het beschreven staat. Er zijn heel zware voorwaarden opgenomen voor een kinderboerderij maar we gaan die uitvoeren. De activiteiten zijn overdag, de meeste scholen sluiten om 16u. Er is nood aan zo'n plek. De kinderen zitten zo veel binnen; er is echt nood aan zo'n plek. Wij kunnen dit kleinschalig doen. We willen de kans krijgen om op zo'n mooie plek iets te betekenen. We kunnen meer naar achter gaan bij de dieren om minder hinder te veroorzaken. Kinderen zijn geen lawaaimakers; het mooiste wat er is, zijn kinderen die spelen en ravotten.

De vertegenwoordiging van de exploitant (advocaat) heeft een reactie ontvangen van de beroepers op onze nota. We hebben niet veel nieuws gelezen. De discussie is dat er te veel hinder en lawaai zal zijn. We hebben dat in de mate van het mogelijke geobjectiveerd. We hebben de mobiliteit getoetst; de conclusie is dat dit vast hangt aan de kleinschaligheid. Men voegde foto's bij van de straat die vol met auto's staat: er was toen echter een feestje van een van de burens in de straat die vooraf verwittigd had dat er veel auto's konden staan. Wij objectiveren a.d.h.v. een studie. Het wordt een welles nietes verhaal. Idem met geluid. Per potentiële bron hebben we de zaken nagegaan. Idem met geur. We trachten de zaak te

objectiveren. We kunnen ons aansluiten bij de voorwaarden die gesuggereerd zijn. We zullen de voorwaarden naleven en doen ons uiterste best.

De voorzitter stelt dat de Commissie hier akte van neemt en dit rapporteert aan de deputatie.

Na dit horen blijft de provinciale deskundige geluid bij zijn advies, waarin een beperking in tijd, ruimte en type activiteiten werd voorgesteld om de draagkracht voor de buurt binnen de perken te houden. De geluidsaspecten gaan de draagkracht van de buurt niet overschrijden. Het vermeerderen van 20 naar 25 kinderen heeft akoestisch geen effect

De provinciale deskundige milieu stelt dat dit een maximum is en dat er niet altijd 25 kinderen zullen zijn.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat men niet elke dag volgeboekt zal zijn.

De voorzitter stelt dat men alles maximaal heeft opgeteld.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat de oorspronkelijke naam "Partishock" een verkeerde indruk kan geven.

De provinciale deskundige milieu stelt dat die oude naam was afgeleid van artisjok. De kinderboerderij is zeer kleinschalig.

De voorzitter stelt dat de exploitant de activiteiten binnen de perken moet houden.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat er in de buurt veel aannemers zitten; die kunnen voor meer hinder zorgen dan een kinderboerderij.'

De povc adviseert GUNSTIG op 11 februari 2025.

De omgevingsvergunning kan worden toegestaan voor een termijn van onbepaalde duur, vanaf de datum van het besluit van deputatie en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Het is de uitdrukkelijke bevoegdheid van de overheid in eerste administratieve aanleg om een screeningsbeslissing te nemen. In het kader van ontvankelijk en volledigheidverklaring heeft het college van burgemeester en schepenen hieromtrent volgende beslissing genomen:

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.

Deze beslissing wordt niet bijgetreden in laatste aanleg.

Voorliggende aanvraag wordt niet aanschouwd als een stadsontwikkelingsproject. Volgens de interpretatiegids mer-rubrieken worden stadsontwikkelingsprojecten als volgt gedefinieerd:

'In het algemeen kan gesteld worden dat stadsontwikkelingsprojecten projecten omvatten die betrekking hebben op de aanwezigheid van meerdere personen in functie van wonen,

handelsactiviteiten en dienstverlening. Activiteiten die eerder industrieel van aard zijn vallen niet onder de rubriek 10b.

*De reikwijdte van deze rubriek dient als volgt geïnterpreteerd te worden: bouw en/of exploitatie van projecten met gelijkaardige kenmerken als winkelcentra en parkeerterreinen, die **stedelijk van aard** zijn en een **gelijkaardig type van milieu-impact** veroorzaken, niettegenstaande het feit dat ze niet expliciet vermeld worden in de opsomming.*

Woonontwikkelingen, ziekenhuizen, universiteiten, sportstadia, cinema's, theaterzalen, concertzalen, cultuurzalen en busstelplaatsen zijn voorbeelden van projecten met gelijkaardige kenmerken,

De kinderboerderij betreft een project met zekere omvang en de effecten van geluid en verkeer kunnen worden gelijkgesteld met vb. een kinderdagverblijf of school.

In voorliggend geval gaat het om een kleine kinderboerderij met beperkte activiteiten en beperkte openingsuren. Daardoor zullen ook de pieken in het af-en aanrijden eerder beperkt zijn. Indien aan de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldaan, mag hieruit besloten worden dat het verkeersgenererend effect niet van die aard is om te besluiten dat het om een stadsontwikkelingsproject gaat.

Conform artikel 63 van het Omgevingsvergunningsdecreet onderzoekt de in laatste aanleg bevoegde overheid de vergunningsaanvraag in haar totaliteit. Daarbij kan ze ook de ontvankelijkheid en volledigheid van het aanvraagdossier en de project-m.e.r.-screening opnieuw beoordelen, en vragen of toestaan dat de indiener van het aanvraagdossier onvolledigheden herstelt.

Aldus kan geoordeeld worden dat de aanvraag geen betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-mer-Besluit .

Uit voorzorg werd een mer-screening uitgevoerd op basis van de door het omgevingsloket gegenereerde aan te vullen bespreking van de effecten op de omgeving en de aan het dossier toegevoegde projectinformatie.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De inrichting ligt volgens het gewestplan in agrarisch gebied waarbij de dichte omgeving zich kenmerkt door naast elkaar gelegen landbouwsites en woningen aan beide zijden van de weg. De kinderboerderij zelf is enkel omgeving door woningen. De linker buurwoning bevindt zich op ca 4m van de perceelsgrens van de inrichting. Achter de kinderboerderij liggen voornamelijk weiden en akkers. Ten noordoosten op ca 110 m van de perceelsgrens ligt een woongebied, dat voornamelijk bestaat uit een wijk met residentiële alleenstaande woningen. Aanpalend zijn ook wijken met zonevreemde woningen aanwezig. Ten noorden op ca 300 m van de perceelsgrenzen van de inrichting ligt een industriegebied. Op ca 830 m van de site achter de Leie situeert zich een natuurgebied.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afstands- en verbodsbepalingen

De inrichting bevat een kinderboerderij met diverse dieren (telkens in beperkte aantallen en niet afzonderlijk ingedeeld) met bijhorende mestopslag, gelegen in agrarisch gebied.

Overeenkomstig artikel 5.9.6.1.§2 van Vlarem II is het verboden om inrichtingen omvattende één of meer stallen, andere dan varkens- en pluimveestallen, ongeacht het aantal dieren dat in de inrichting wordt gehouden, te exploiteren die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een

waterwingebied en/of beschermingszone type I, II of III. De veehouderij is niet gelegen in één van vernoemde gebieden.

Voor de stallen voor grote zoogdieren en geiten/schapen in agrarisch gebied gelden verder geen afstands- noch verbodsbepalingen.

Daarnaast stelt de exploitant dat de mest zal worden opgeslagen in een mestdichte en afgesloten container. Deze container staat op de locatie van de voormalige mestvaalt. Deze container wordt eveneens beschouwd als een vaste mestopslagplaats, maar is niet ingedeeld (6 m³).

Overeenkomstig art 5.28.2.2. is het verboden een inrichting zoals bedoeld in art 5.28.2.1 te exploiteren die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een waterwingebied en/of beschermingszone type I, II of III of in een woongebied of die gelegen is op minder dan 100 m afstand van een woongebied.

Gezien de opslagplaats niet is ingedeeld is bovenstaande niet van toepassing.

Ter info kan worden meegegeven dat de opslagplaats (container) voor vaste mest niet in deze gebieden ligt en op meer dan 100 m van een woongebied.

Afvalstoffen

Overeenkomstig art 5.9.13.2 worden kadavers van de dieren zo snel mogelijk verwijderd. In afwachting van ophaling worden kadavers van kleine dieren in een gesloten recipiënt bewaard. Kadavers van grotere dieren worden bewaard onder een passende, gesloten afdekking uit duurzaam en goed onderhoudbaar materiaal. De afdekking moet derwijze zijn dat katten, honden, andere dieren en insecten zich geen toegang kunnen verschaffen tot de kadavers. Dit wordt opgenomen als aandachtspunt.

In geval een dier zou sterven, wordt het kadaver zo snel mogelijk verwijderd en in afwachting van afhaling afgedekt. Het kadaver wordt op afroep opgehaald door een erkend en vergund destructiebedrijf.

Daarnaast zijn de afvalstoffen die gegenereerd worden op de inrichting vergelijkbaar met huishoudelijke afvalstoffen. De hoeveelheid afval is eerder beperkt. Deze afvalstoffen dienen selectief ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

De mest wordt verzameld in een gesloten mestcontainer en opgehaald en afgevoerd door LanMeCo.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een collectief geoptimaliseerd buitengebied.

Huishoudelijk afvalwater

De lozing wordt voorzien van ca 135 m³/jaar huishoudelijk afvalwater. Voor huishoudelijk gebruik en het drinkwater van de dieren wordt enkel leidingwater voorzien.

Het debiet wordt als volgt berekend:

- Het drinkwater van de dieren wordt geschat op max. 50l/dag > 18,25 m³/jaar (wordt niet geloosd).
- Schoolbezoeken: max 10 m³/jaar

- Vrije opening: max 10 m³/jaar
- Kinderfeestjes: max 10 m³/jaar
- Kampjes: max 20 m³/jaar
- Evenementen: max 10 m³/jaar
- Reinigen schuur, bureauruimte,... : max. 15 m³/jaar
- Max 2 medewerkers à 30 m³/jaar: max 60 m³/jaar

Dit betreft een niet ingedeelde lozing (< 600 m³/jaar). De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

Bedrijfsafvalwater

Er wordt geen bedrijfsafvalwater geloosd.

De stallen worden droog gereinigd. Het betreft slechts een klein aantal dieren.

De dieren worden hoofdzakelijk buiten gehouden, enkel in nood kunnen dieren binnen worden gehouden (medische problemen, strenge vorst, aanhoudende natte periode).

De opslag van vaste mest gebeurt in een gesloten mestcontainer boven een betonverharding. Wanneer deze vol is, wordt de mest afgevoerd. De wanden zijn mestdicht, waardoor de mestsappen eveneens opgevangen worden en er geen uitloging mogelijk is.

De mestcontainer heeft een volume van 6.000l, wat overeenkomt met 6 m³, waardoor de opslag van mest niet is ingedeeld in agrarisch gebied.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Met betrekking tot de opvang en gebruik van hemelwater is thans niets voorzien op de inrichting.

Het verbruik van water op de inrichting is beperkt. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van een kleinschalige bovengrondse opslag voor hemelwater voor hergebruik als drinkwater voor de dieren of voor laagwaardige toepassingen. Dit kan deel uitmaken van het educatieve aspect van de kinderboerderij.

Bij toekomstige (ver)bouwwerken dient te worden nagegaan in welke mate hemelwater kan worden opgevangen en hergebruikt voor bepaalde toepassingen. Dit wordt opgenomen als aandachtspunt.

Gelet op de huidige klimaatomstandigheden en hiermee gepaard gaande droogteproblematiek, is het steeds aangewezen zoveel mogelijk in te zetten op hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater voor laagwaardige toepassingen.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

Bodem- en grondwater

Opslag dierlijke mest

Indien de mestopslagplaatsen conform de bepalingen van Vlarem II zijn, dient niet gevreesd voor bodem- of grondwaterverontreiniging. De mestopslag in de container is niet ingedeeld.

Het volgende wordt vermeld in het dossier:

De mest wordt regelmatig verwijderd uit de stallen en de weides. Het betreft vaste mest, al dan niet gemengd met stro. De mest wordt bewaard in een afgesloten mestcontainer van 6000 liter (niet ingedeeld).

De mestcontainer is voorzien van mestdichte wanden en kan langs boven volledig afgesloten worden door middel van een zeil. Op die manier bestaat er geen risico op het insijpelen en uitloggen van regenwater.

De mest wordt in geen geval hoger gestapeld dan de wanden van de container.

De mesthoeveelheid is heel beperkt. De mest wordt een paar keer per jaar opgehaald door LanMeCo. In de praktijk zal de mestopslagcontainer slecht voor een miniem gedeelte gebruikt worden.

De vloer van de container bestaat uit metaal en is mestdicht.

Gelet dat de vaste mest wordt opgeslagen in een gesloten mestcontainer, is uitloging van mestsappen niet mogelijk. De container staat boven een verharde ondergrond. De mestcontainer dient op regelmatige basis te worden afgevoerd.

Verder zijn de stallen betonverhard. Deze doen slechts tijdens de wintermaanden/noodgevallen dienst als stalplaats voor de dieren. De stallen dienen droog te worden gereinigd.

In de extra informatie mbt het beroepschrift nalv de toelichtende nota wordt gewezen op de stalplaats van de mini-varkens die zich deels in een stal en deels in een uitloopzone bevindt. De foto's van de uitloopzone tonen een modderige zone waarin mogelijks de mest van de dieren wordt vermengd. Volgende bepalingen zijn van toepassing volgens art. 5.9.13.4:

De volledige inrichting wordt altijd in een propere en goed onderhouden staat gehouden. Doeltreffende bestrijdingsmaatregelen worden getroffen ter voorkoming van ongedierte zoals ratten, muizen en insecten.

art. 5.9.13.5:

De vaste dierlijke mest wordt buiten de stallen, hokken en andere dierenverblijven opgeslagen in opslagplaatsen voor vaste dierlijke mest conform artikel 5.9.2.2, §1 tot en met §4.

Eveneens dient in overeenstemming met art 4.1.3.1. de exploitant de nodige maatregelen te treffen om de buurt niet te hinderen door geur, rook, stof, geluid, trillingen, niet-ioniserende stralingen, licht en dergelijke meer.

Tijdens het plaatsbezoek werd vastgesteld dat de dierenplaatsen goed onderhouden zijn. Dagelijks (of meerdere keren per dag) komt iemand langs om de dieren te verzorgen.

Het is vanzelfsprekend dat de uitwerpselen van de dieren in de weides of uitloopzones daar terechtkomen. In het dossier wordt vermeld dat de mest regelmatig wordt verwijderd, zowel uit de weides als uit de stallen (wanneer in gebruik). De stallen worden slechts beperkt gebruikt voor het stallen van de dieren.

Tijdens het plaatsbezoek dd. 3 februari 2025 liepen de kippen in de wei en waren enkel 2 varkens aanwezig in de uitloopweide.

Uit informatie blijkt dat een modderpoel essentieel is voor mini-varkens, de varkens zweten niet en hebben een poel nodig om af te koelen.

De mest komt vanzelfsprekend ook in deze zone terecht. Op het moment van deze foto's was de zone heel nat, vanwege aanhoudende regen. Dit is niet altijd het geval. Geur werd op moment van het plaatsbezoek niet vastgesteld. De zone voor de varkens wordt afgewisseld. Deze doet ook dienst als moestuin, waarbij vaste mest wordt verwerkt in de moestuin voor het kweken van groentjes.

Gelet dat de uitwerpselen regelmatig worden verwijderd en dat slechts twee varkens aanwezig zijn in deze zone, wordt hiervan noch geur, noch bodemverontreiniging verwacht. Er wordt hiervoor een voorwaarde opgenomen.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Geluid

Het betreft een kinderboerderij met een beperkt aantal dieren waar op regelmatige basis kinderfeestjes, kinderkampjes en bezoeken van groepen georganiseerd worden.

Volgens het aanvraagdossier zijn het aan- en afrijden van voertuigen, spelende kinderen en dierengeluiden bronnen van geluid naar de omgeving.

In zijn replieknota dd. 13 januari 2025 stelt de aanvrager:

'Initieel werd voorzien om de kinderboerderij enkel op woensdagnamiddag, zaterdag en zondag (in het hoogseizoen) te openen voor publiek. Vergunningsaanvrager is bereid om deze openingsdagen voor het publiek in het hoogseizoen (mei – september) verder te beperken tot slechts tien zondagen, vrij te bepalen (dit komt neer op circa de helft van de zondagen in het hoogseizoen). Verder zal de kinderboerderij tijdens de zomervakantie maximaal 4 weken open zijn (open voor publiek, inclusief kampen). Op feestdagen zal de kinderboerderij gesloten zijn.

Daarenboven mag niet uit het oog worden verloren dat het steeds om relatief kleine groepen gaat (max. 25 kinderen). De activiteiten met kinderen vinden niet dagelijks plaatsvinden en enkel overdag. Gelet op deze vaststellingen en de bijkomende beperking van de openingsuren, moet worden besloten dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder in hoofde van de beroepsindieners.

Verder dient de opgelegde vergunningsvoorwaarde van het college van burgemeester en schepenen te worden genuanceerd, waar zij oplegt dat er geen café/bar uitgebaat mag worden op de site, tenzij tijdens de sporadische jaarlijkse events (max. 4). De vergunningsaanvrager benadrukt dat er geen stand alone café of bar zal worden uitgebaat in de kinderboerderij. Evenwel is kleinschalige horeca, in functie van de kinderboerderij wel toelaatbaar. Het is namelijk de bedoeling om tijdens de openingsuren een drankje en kleine versnapering (bv. chips) te kunnen serveren aan de kinderen. Na de openingsuren zal er geen drank of versnaperingen worden geserveerd (buiten tijdens de max. 4 toegelaten events per jaar). De vergunningsaanvrager ziet niet in hoe deze activiteit het kleinschalig karakter van de activiteit in gedrang zou brengen, noch hoe beroepsindieners ten gevolge hiervan onaanvaardbare hinder zouden kunnen ondervinden.

De activiteiten met kinderen vinden niet dagelijks plaats en steeds overdag. Het aantal kinderen per groep wordt beperkt tot 25.

Het aantal dieren is heel beperkt. De inrichting is gelegen in agrarisch gebied, het houden van dieren is inherent verbonden aan deze bestemming.

De dieren worden grotendeels gehouden op de achterliggende weiden. Er is geen publiek toegankelijk wandelpad langs de weides (enkel een controlepad) zodat de dieren niet onnodig gestoord worden. Verder wordt ook het aan- en afrijden beperkt geacht en wordt onnodig stationair draaien van motoren vermeden. De dieren kunnen evt 's nachts in de stallen worden gehouden.

Gelet op het aantal bezwaren en het beroepschrift waarin geluidshinder een belangrijk aspect vormt, werd beroep gedaan op het de provinciale geluidsdeskundige van het provinciaal centrum voor milieuonderzoek. Het aspect geluid werd als volgt beoordeeld:

De inrichting is gelegen in agrarisch gebied. De direct omringende woningen zijn gelegen in agrarisch gebied. Ten oosten van de inrichting bevindt zich een woongebied. In de omgeving, binnen de 500m, bevindt zich tevens een industriegebied. Dit laatste is mee bepalend voor de normstelling geluid (zie verder). De beroepers zijn de dichtste burens links en rechts (aangegeven met rode ster).

- *Geluidsnormen*

De geluidsnormering hangt in eerste instantie af van de volgende 4 criteria:

Specifiek geluid buitenshuis

1. Binnen- of buitenshuis.

Er zijn geen woningen met een gemeenschappelijke muur met de inrichting. De geldende richtwaarden voor buiten zijn opgenomen in bijlage 4.5.4 van Vlarem 2.

2. De beoordelingsperiode.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de dagperiode (van 7-19u); de avondperiode (van 19-22u) en de nachtperiode (22-7u).

3. De ligging op het gewestplan volgens bijlage 4.5.4 van Vlarem 2.

De dichtste woningen zijn gelegen in agrarisch gebied. De woningen zijn ook gelegen op minder dan 500 meter van een industriegebied (gebiedstype 2°). Als eenzelfde gebied valt onder twee of meer punten van de tabel in bijlage 4.5.4 dan is in dat gebied in principe de hoogste richtwaarde van toepassing. Dit komt overeen met de minst strenge geluidsnorm ten aanzien van de exploitant. Gebiedstype 2 is dus van toepassing.

4. Bestaande of nieuwe inrichtingen. De geluidsnormen voor een bestaande inrichting zijn soepeler dan voor een nieuwe inrichting ten aanzien van de exploitant. Het betreft een nieuwe inrichting.

Er zijn geen gegevens bekend van O.O.G., soepelere normen zijn dus niet aan de orde. Ingevolge bovengenoemd beslissingsschema is de toe te passen geluidsnormering voor i.i.o.a's weergegeven in Tabel 1.

BP	Dag	Avond	Nacht
Nabij woningen	45	40	40

Grenswaarden voor minder dan 10% van de beoordelingstijd:

Deze normen zijn i.c. gebaseerd op de waarden in de tabel, maar vermeerderd met 20, 15 of 10 dB afhankelijk van de beoordelingsperiode en het type geluid.

Deze normering wordt samengevat in onderstaande tabel:

BP	Incidenteel Fluctuerend			Impuls Intermitterend		
	D	A	N	D	A	N
	+15	+10	+10	+20	+15	+15
1	60	50	50	65	55	55

Ingevolge de voetnoot in bijlage 4.5.5 van Vlarem 2 zijn deze grenswaarden niet van toepassing op in- en uitgaand wegverkeer.

Niet-ingedeelde inrichtingen

In hoofdstuk 6.7 van Vlarem 2 zijn enkele randvoorwaarden m.b.t. de emissie en immissie van elektronisch versterkte muziek vastgelegd:

- Aan de emissiezijde moet het maximale geluidsniveau voortgebracht door de muziek beperkt zijn tot 85 dB(A), gemeten als energetisch gemiddelde over een kwartier LAeq,15 min (art. 6.7.3§1). Dit niveau geldt op eender welke plaats (art. 6.7.3§2).
- Aan de immissiezijde, binnen in gebouwen in de buurt waarin zich personen bevinden, moet het maximale geluidsniveau beperkt blijven tot geluidsdrukkniveaus, die afhankelijk zijn van het heersende achtergrondgeluidsniveau binnen, met gesloten deuren en vensters en gemeten als LA95,5 min (art. 6.7.4).

Op deze emissie- en immissie-regels kan de exploitant uitzonderingen aanvragen, binnen bepaalde randvoorwaarden (art. 6.7.3§3). De emissieregels zijn niet van toepassing als:

“1° de muziekactiviteit voorafgaand is aangevraagd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de muziekactiviteit plaatsgrijpt; en

2° het college, vermeld in punt 1°, de muziekactiviteit toelaat. Die toelating kan evenwel alleen gegeven worden indien het geluidsniveau in de inrichting LAeq,60min ≤ 100 dB(A) en de muziekactiviteit gekoppeld is aan een bijzondere gelegenheid. Indien de muziekactiviteit doorgaat in een feestzaal, lokaal of schouwspelzaal moet cumulatief aan de volgende criteria wordt voldaan

a) maximaal 12 gelegenheden per jaar;

b) maximaal 2 gelegenheden per maand;

c) de sommatie van deze gelegenheden mag zich maximaal over 24 kalenderdagen per jaar spreiden (ingeval een muziekactiviteit avonduren alsook morgenuren van de daarop volgende kalenderdag omvat, worden 2 kalenderdagen geteld).”

In geval de uitzondering toegestaan wordt, dan vervallen de immissieregels (art. 6.7.4§2).

De beoordeling van zulke uitzonderingsaanvragen behoort dus tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse regelgeving laat tot 12 bijzondere gelegenheden per jaar toe voor gelegenheden in een gebouw; in open lucht is er geen maximum aantal uitzonderingen bepaald.

- *Beoordeling geluidsaspect*

In het aspect geluid en trillingen van het milieu van de aanvraag wordt vermeld dat de activiteiten enkel overdag plaatsgrijpen, voor groepen tot maximaal een 25-tal kinderen. Verder wordt vermeld dat er in principe geen activiteiten met muziek georganiseerd worden; bij kinderfeestjes kan het zijn dat er wel achtergrondmuziek gespeeld wordt.

Indien er uitzonderlijk evenementen georganiseerd worden met muziek, dan dient hiervoor afzonderlijk een toelating te worden gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen conform hoofdstuk 6.7 van Vlarem 2.

Naast deze activiteiten zijn voertuigen ook een bron van geluid, gerelateerd aan de exploitatie. Het geluid afkomstig van voertuigen op de openbare weg, alsook het in- of uitrijdend wegverkeer van de inrichting valt buiten het Vlarem – beoordelingskader (cfr. voetnoot bij bijlage 4.5.5 van Vlarem 2, zie hoger §5.3). Hoewel de IIOA's beperkt zijn, dient rekening gehouden te worden met de lokale draagkracht (zie verder, beperkingen).

Vanuit deze aanvraag, waarin achtergrondmuziek op kinderfeestjes vooropgesteld wordt, kan geoordeeld worden het door de aanvrager vermelde woord “achtergrondmuziek” handelt over emissieniveaus die lager liggen dan 85 dB(A). Deze geluidsproductie is derhalve te catalogeren onder de niet-ingedeelde muziekactiviteiten (zie wetgeving § 5.4). De geldende Vlaamse immissienormen in de buurt hebben hierbij tot doel om eventuele geluidshinder te beperken, en zijn in principe ook van kracht. Om te vermijden dat de draagkracht van de buurt overschreden wordt, werd in eerste aanleg via bijzondere voorwaarden bijkomend een standaard verbod van elektronisch versterkte muziek opgelegd, en werd het aantal

aanvragen dat de exploitant vragen om af te wijken van de vooropgestelde emissie en immissieregels beperkt (hoewel de Vlaamse regelgeving voor open lucht geen restricties oplegt).

De Vlarem-grenswaarden voor specifiek geluid gelden in principe enkel voor de IIOA, i.c. de activiteiten die vervat zitten in de dierenrubriek 9.1.2 (kinderboerderij). Het betreft konijnen, kippen, cavia's, ezels, alpaca's, geiten, schapen, minivarkens, minikoeien en een papegaai. Uit de MER-fiche "Landbouwdieren" van Departement Omgeving (§4.1.1.3.1) blijkt dat er geen exacte cijfers gekend zijn over de geluidsproductie door dieren en in een MER-context van landbouwdieren ook niet verder beschouwd worden. In dit geval kan, gezien het beperkte aantal dieren, worden aangenomen dat de geluidsimpact van de dieren in een context van agrarisch gebied minimaal is.

In het beroepschrift wordt vermelding gemaakt van oa. geluidsoverlast afkomstig van stemgeluid van kinderen, ventilatoren van een springkasteel en evenementen. Bijlage 1 van Vlarem 2 beschouwt dit niet als hinderlijk ingedeelde inrichtingen. Niettemin moet er, vanuit de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, over gewaakt worden dat de akoestische draagkracht voor de buurt niet te overschreden wordt door beperkingen in schaal op te leggen:

- Qua ruimte moet vastgesteld worden dat de percelen waarop de activiteiten gevestigd zijn op een vrij korte afstand liggen van de buur links. Anderzijds, uit het voorwerp van de aanvraag blijkt evenwel dat de grootte van de bezoekende groepen beperkt wordt tot een 25-tal kinderen. De geografische omvang en de diepte van de percelen van de inrichting biedt dan weer enige garantie op het houden van voldoende afstand. De beperking van de groepsgrootte, in combinatie met de aanzienlijke oppervlakte en diepte van de percelen van de inrichting, laat aldus spreiding van activiteiten en geluid toe, wat dus de impact op de draagkracht voor de buurt beperkt.
- Schaalbeperking omtrent het tijdsaspect heeft de exploitant gevat door voor de kinderactiviteiten enkel de "dag"-periode aan te vragen. Verder heeft het college van burgemeester en schepenen getracht om het tijdsaspect te beperken in het licht van het bezwaarschrift en de draagkracht van de omgeving (cfr. eerdere ontwerp-besluitvorming van de deputatie in het ingetrokken dossier). Dit geschiedt door het beperken van het aantal jaarlijkse events tot 4, het beperken van activiteiten op zon- en feestdagen en het beperken van activiteiten in het zomerreces.
- Schaalbeperking qua type activiteit heeft het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg vastgelegd door restricties op elektronisch versterkte muziek te op te leggen, waarmee het in de bijzondere voorwaarden van de omgevingsvergunningsaanvraag verder gaat als wat de Vlaamse regelgeving in hoofdstuk 6.7 vooropstelt: volgens deze regelgeving zou er immers standaard muziek gespeeld mogen worden (evenwel binnen randvoorwaarden in artikel 6.7.3§1 en 6.7.4), wat door de opgelegde bijzondere voorwaarde verboden wordt. Ook het verbod op café/bar kan het aanzuigeffect en draagkrachtoverschrijdende afgeleide hinder en neveneffecten tegen gaan.

In het beroepschrift wordt nog een geluidsargument vermeld i.v.m. een springkasteel. Een springkasteel wordt doorgaans aangedreven met een centrifugaalventilator, wat niet op de lijst van hinderlijk ingedeelde inrichtingen staat en ook niet aangevraagd is. De Vlarem-grenswaarden zijn hierop dus niet van toepassing. Niettemin produceert een centrifugaalventilator wel geluid. Via diverse bronnen op het internet kan het geluidsbronvermogen LwA geschat worden op ca. 100 dB(A). Via geometrische afstandsverzwakking van geluid kan men inschatten dat een afstand van ca. 100 meter nodig is om een richtwaarde overdag van 50 dB(A) bij bewoning te respecteren. Rekening houdend met de diepte van het perceel zou dit betekenen dat, als de exploitant een springkasteel op regelmatige basis voor een aanzienlijk deel van de etmaalperiode gebruikt, dat dit best wordt opgezet op de achterste helft van het perceel, ofwel dat de bron afgeschermd wordt. Vlarem 2 - artikel 4.1.3.2, in combinatie met artikel 4.1.2.1., verplicht de

exploitant tot preventief handelen en goed nabuurschap in deze context en het perceel biedt wel mogelijkheid om voldoende afstand te bewaren.

Rekening houdend met de schaalbeperkingen die in eerste aanleg werden opgelegd als bijzondere voorwaarde wordt verwacht dat, inzake het geluidsaspect, zowel aan de MKN als aan de Vlarem-grenswaarden voor i.i.o.a kan voldaan worden.

De in eerste aanleg opgelegde bijzondere voorwaarde houdt dus, bekeken vanuit het geluidsaspect, voldoende rekening met de bezwaarschriften en heeft tot doel om de ruimtelijke draagkracht van de buurt niet te overschrijden. Er wordt in dit geluidsadvies nog voorgesteld om, volledig in lijn met de intenties van de exploitant, de bijzondere voorwaarde van eerste aanleg nog aan te vullen met het gegeven dat de bezoeken van de kinderboerderij enkel overdag mogen plaatsgrijpen.

Op basis van het advies van de geluidsdeskundige, besluit de deputatie dat de activiteiten op de boerderij kleinschalig moeten gehouden worden. Om hiervoor te zorgen worden als bijzondere voorwaarde beperkingen opgenomen:

- er mag geen café/bar uitgebaat worden;
- er mag geen muziek buiten afgespeeld worden;
- Openingstijden:
 - o 9u tot 16u, behalve op woensdag en tijdens schoolvakanties tot 17u.
 - o Gesloten in het weekend en op feest- en brugdagen.
- tijdens de zomervakantie kan de kinderboerderij maximaal 4 weken uitgebaat te worden (opening publiek, inclusief kampen)."

Enkel zo kan worden aangenomen dat de exploitatie aanvaardbaar is.

Het organiseren van evenementen maken geen deel uit van de aanvraag en zullen enkel georganiseerd mogen worden mits voorafgaande aanvraag bij en toestemming van Stad Gent.

Lucht

De veranderingen hebben een impact op de luchtmissies in de omgeving.

Met deze aanvraag wordt een nieuwe kinderboerderij opgericht waarin volgende dieren worden gehouden:

- 4 Vlaamse reuzen (konijnen), 6 dwergkonijnen, 2 cavia's, 4 schapen, 6 geiten, 2 ezels, 4 alpaca's, 2 mini varkens, 10 kippen, 2 mini koeien en 1 papegaai.

Tijdens het plaatsbezoek dd. 3 februari 2025 werd vastgesteld dat nog niet alle dieren aanwezig waren. Verder waren twee pony's aanwezig, eenden en 6 alpaca's. De dieren zijn dus niet altijd constant. Wel dient steeds te worden nagegaan dat de afzonderlijke drempels voor het stallen van dieren niet wordt overschreden.

De dieren zullen in de achterliggende weiden worden gehouden, er is ook plaats in de stallen. De stallen zullen vooral worden gebruikt in de winterperiode of bij medische noodzaak, in de zomer lopen de dieren buiten. Op het uitvoeringsplan zijn 3 ruimtes aangeduid als reservestallen voor de dieren. Er is ook een stal voor de varkens en de kippen. Daarnaast zijn nog 2 bergruimtes aanwezig, een opbergplaats voor hooi en een bergruimte voor het eten van de dieren.

De ammoniakemissies van de dieren werden niet berekend. De dieren zijn afzonderlijk niet ingedeeld. Strikt genomen valt rubriek 9 onder veehouderijen zoals bepaald in het stikstofdecreet:

- de inrichting is vergunningsplichtig onder rubriek 9;
- het betreft diersoorten opgenomen in artikel 27,§1 van het Mestdecreet;

Er zijn diersoorten aanwezig die opgenomen zijn in bovengenoemd artikel.

Geur

Het aantal dieren dat per soort wordt gehouden is op voorliggende inrichting beperkt. De dieren zullen het grootste deel van de tijd in de weides vertoeven.

De bestaande stallen betreffen oude traditionele rundveestallen.

Mogelijke bronnen van geur betreft de opslag van mest. De droge en vaste mest wordt verzameld in een mestcontainer die bovenaan is afgedekt met een zeil. De mest afkomstig van de dieren is heel beperkt. Op die manier wordt insijpeling tegengegaan en geurhinder beperkt. De mest wordt op regelmatige tijdstippen verwijderd van de weides en de stallen.

In geval er een dier zou sterven zal het kadaver zo snel mogelijk worden verwijderd. In afwachting van ophaling worden kadavers afgedekt bewaard.

Tijdens het plaatsbezoek dd. 3 februari 2025 werd geen geur vastgesteld. In het originele beroepsschrift is geen bezwaar geuit rond geurhinder. Echter werd extra informatie mbt het beroepsschrift overgemaakt (dd. 29 januari 2025) in reactie op de toelichtende nota vergunningshouder.

De foto's hebben betrekken op 2 kleine varkens die in een modderige zone aanwezig zijn. Door de regenachtige dagen, was deze zone drassig, wat normaal is.

Tijdens het plaatsbezoek dd. 3 februari 2025 waren de 2 varkens aanwezig in de uitloopweide. De klacht is afkomstig van de linkerburen.

De dieren op zich hebben geen geur. Mogelijk kan op warmere dagen de uitwerpselen enige geur geven. Gezien het om slechts 2 varkens gaat, lijkt geurhinder hiervan slechts zeer uitzonderlijk waarneembaar. Op warmere dagen kan het evt aangewezen zijn om de uitwerpselen van de dieren sneller te verwijderen en te verzamelen in de mestcontainer. Mits het naleven van de voorwaarde mbt geur, wordt geen geurhinder verwacht van deze exploitatie.

Stof

Gelet op het beperkt aantal dieren en dat dieren hoofdzakelijk in de weides vertoeven, wordt geen stofhinder naar de omgeving toe verwacht.

Ammoniak

In artikel 5.9.2.1bis., § 1 van titel II van het VLAREM, wordt gesteld dat voor inrichtingen voor pluimvee en varkens - hetzij een nieuwe inrichting hetzij een verandering waarbij één of meerdere nieuwe stallen worden gebouwd - de nieuwe stallen emissiearm moeten zijn conform een techniek die is opgenomen in de lijst vast te stellen door de Vlaamse minister bevoegd voor het Leefmilieu. Deze lijst is vastgesteld in het ministeriële besluit van 19 maart 2004 en latere aanvullingen.

Uit de aanvraag is af te leiden dat er geen nieuwe stal wordt gebouwd voor pluimvee of varkens. Derhalve is deze voorwaarde niet van toepassing.

Voor de beoordeling van de impact van de stikstofdepositie wordt verwezen naar de natuurtoets.

Mestopslagcapaciteit

Vaste mest

Voor het houden van aangevraagde dieren (ezels, schapen, geiten en alpaca's) zijn er in bijlage 5.28. hoofdstuk 7 van Vlarem II geen specifieke richtlijnen voor de minimale opslagcapaciteit voor mest.

Er wordt een gesloten mestcontainer gebruikt voor het verzamelen van de mest. De maximum capaciteit bedraagt 6 m³. Indien deze vol is, wordt de mest opgehaald door LanMeCo. Gelet op het beperkt aantal dieren en het feit dat deze grotendeels op de weides vertoeven, wordt aangenomen dat de capaciteit voldoende is. Tijdens het plaatsbezoek werd vermeld dat de vaste mest heel beperkt is.

Ongedierte

Overeenkomstig artikel 4.1.3.1. van VLAREM II moet de inrichting zindelijk worden gehouden en in goede staat van onderhoud verkeren. Zo vaak de omstandigheden daartoe aanleiding geven moeten doeltreffende maatregelen worden genomen tegen ongedierte.

Veiligheid

Overeenkomst art 5.9.13.8 dient de exploitant een veiligheidsdossier aan te leggen dat steeds ter inzage is van de toezichtshouder. Het veiligheidsdossier dient minimaal de documenten te bevatten zoals aangegeven in art 5.9.13.8.

Daarnaast stelt de exploitant overeenkomstig art 5.9.13.10 een intern noodplan op dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de bevoegde brandweer en de politie. Het goedgekeurde noodplan wordt eveneens in het veiligheidsdossier bewaard.

Er geldt een algemeen rookverbod overeenkomstig art 5.9.13.3. Dit dient via pictogrammen te worden aangegeven.

Volgens de informatie in het dossier zal een veiligheidsdossier en intern noodplan worden aangelegd. Er is een algemeen rook- en vuurverbod. De elektrische installatie in de schuur werd aan een keuring onderworpen. Hiervan werd het voorlopig verslag van de keuring toegevoegd, zodra het definitieve verslag beschikbaar is, zal dit worden overgemaakt. Hierbij werden geen inbreuken vastgesteld.

Verder wordt het volgende vermeld in het dossier:

De activiteiten met de kinderen vinden ofwel buiten plaats ofwel in de schuur. In de schuur worden 2 brandblusapparaten voorzien. Vanuit de schuur kan onmiddellijk naar buiten geëvacueerd worden zonder door andere lokalen te moeten gaan. De schuur is voorzien van een voldoende brede uitgang.

Het aanbrengen van eventuele bijkomende brandbestrijdingsmiddelen zal steeds in overleg met en volgens de richtlijnen van de brandweer gebeuren.

Er zal een vast telefoontoestel geplaatst worden op een plaats die makkelijk bereikbaar is.

Het terrein kan aan de straatzijde afgesloten worden door middel van een poort.

Alle weides zijn voorzien van een afsluiting (draad met gaas) en een hek zodat de dieren niet kunnen ontsnappen.

De volledige inrichting wordt altijd in een propere en goed onderhouden staat gehouden. Doeltreffende bestrijdingsmaatregelen worden getroffen ter voorkoming van ongedierte zoals ratten, muizen en insecten.

In de bestreden beslissing wordt een bijzondere voorwaarde opgelegd mbt bezorgen van het veiligheidsdossier en noodplan. Deze voorwaarde wordt terug opgenomen.

Mbt art 5.913.2 wordt een afwijking aangevraagd. Dit wordt als volgt gemotiveerd:

De weides van de dieren zijn afgesloten door middel van een draad met gaas (doorzichtig). De dieren bevinden zich ofwel op deze weides ofwel in de stallen. Het aantal dieren op de weides is vrij beperkt. De weides geven uit op andere weides, er zijn geen wandel-of fietspaden langsheen de weides (enkel een controlepad) waardoor de dieren worden niet visueel gestoord door de omgeving. De dieren worden ook niet echt gestoord wanneer kinderen van achter de afsluiting naar de dieren kijken

Er wordt gevraagd om in afwijking van artikel 5.9.13.2 van Vlarem II de weides enkel af te sluiten door middel van een draad met gaas.

De afsluiting van de weides bestaat uit een doorzichtige omheining bestaande uit ursusdraad en houten palen, dit met een hoogte van ca 1,4m. Daarnaast is een controlepad aanwezig. Het controlepad is niet afgesloten. Ter hoogte van de linkse zijde van het perceel wordt een beukenhaag voorzien met een hoogte van 1,80 m voor de prikkeldraad. Tijdens het plaatsbezoek dd. 3 februari 2025 werd opgemerkt dat de weides met een stevige omheining zijn afgesloten, er is een afsluitpoort aanwezig. De gevraagde afwijking kan worden toegestaan.

Stad Gent merkt op in haar bestreden beslissing dat indien de kinderboerderij open is, het controlepad toegankelijk is. Het pad loopt achter het huis met nummer 90 en via het voorziene pad kan er ook inkijk zijn bij huisnummer 92.

Tijdens het plaatsbezoek werd vermeld dat het controlepad enkel wordt gebruikt door de exploitanten of verzorgers, het is bijgevolg niet publiek toegankelijk.

De voorwaarde om ter hoogte van de perceelsgrens met nr 90 en 92 bijkomend een voldoende dense streekeigen haag te voorzien zodat inkijk vermeden wordt, kan worden bijgetreden. Op het uitvoeringsplan is de haag reeds openomen. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Visueel

De inrichting bestaat uit de bestaande gebouwen, een bestaande verharding en achterliggende weiden waarop de dieren lopen. De gebouwen en dieren op zich vormen geen visuele belemmering voor de omwonenden.

Er werd met voorliggende aanvraag bijkomende groenbeplanting voorzien. Volgende groenelementen worden voorzien:

- een berkenbosje thv de schapenweide;
- enkele bomen thv de weide mini-koeien en geiten;
- knotwilgen thv de reserveweide (achterliggende weide rechter perceelsgrens) en thv de beek in de schapenweide;
- een beukenhaag thv de linker perceelsgrens, achter het controlepad.
- Bloemenweide, rechterzijde perceel.

Op die manier wordt getracht de kinderboerderij landschappelijk te integreren en visuele impact naar de omgeving te beperken.

In de bestreden beslissing wordt aanbevolen om ter hoogte van het controlepad achter de huizen met nummer 90/92 een bijkomende groenscherm aan te leggen. Op het uitvoeringsplan is reeds een beukenhaag voorzien thv het linker controlepad. De voorwaarde uit de bestreden beslissing wordt opnieuw meegenomen.

De nieuwe aanplant wordt ontwikkeld tot volle wasdom. Waar de aanleg wordt belemmerd door geplande bouwwerken, wordt gestart met het aanplanten zodra de bouwwerken dat toelaten en het plantseizoen is aangebroken. De beplanting wordt doorlopend en op een vakkundige wijze onderhouden (o.a. het vervangen van afgestorven planten) teneinde de inkleding in het landschap optimaal te behouden.

Bespreking bijstellingen

Mbt de gevraagde bijstelling wordt verwezen naar het luik veiligheid.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in agrarisch gebied. Artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen bepaalt dat de agrarische gebieden bestemd zijn 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 minstens 300 m van een woongebied of op minstens 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 gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Het perceel ligt binnen het werkingsgebied van de Watering Oude Kale en Meirebeek.

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

Beschrijving omgeving en gevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel van de aanvraag situeert zich in een agrarisch gebied ten westen van de dorpskern van Baarle-Drongen. De bouwplaats bevindt zich langs de noordzijde van de Noordhoutstraat, een lokale gemeenteweg, waarlangs landbouwbedrijven en zonevreemde woningen voorkomen.

De bouwplaats heeft betrekking op de (voormalige) hoeve Noordhoutstraat 88.

De bebouwing op de eigendom bestaat uit een woning opgericht langs de straatzijde, opgebouwd uit 1 bouwlaag onder zadeldak, met links aanpalend een 'schuur' (zelfde gabarriet en gevelafwerking als de woning) en erachter aan de rechterzijde diverse aangebouwde stallingen en bijgebouwen.

De oprit situeert zich aan de linkerzijde van het terrein.

Met voorliggende aanvraag wenst men de functie van deze landbouwsite te wijzigen naar een kinderboerderij. Men beroept zich hiervoor op de toepassing van artikel 9 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen. Er worden geen verbouwingswerken aangevraagd. Alle

bebouwing en verharding blijft behouden. Links van de oprit vooraan wordt een fietsenstalling ingericht.

De bestaande ruimtes worden heringericht:

- de 2 slaapkamers krijgen de functie bureau,
- de leefruimte wordt een ontvangst- en overlegruimte,
- de keuken/wasruimte en badkamer blijven hun functie behouden,
- de schuur in de woning wordt ingericht tot een verbruiksruimte,
- de zolderruimte wordt deels berging,
- de stallen achteraan blijven behouden,
- de garage zal als berging gebruikt worden.

Deze aanvraag is een herneming van een recente aanvraag, zie historiek. Deze aanvraag werd tijdens de beroepsprocedure ingetrokken na een ongunstig advies van de POVC. De POVC oordeelde dat de aanvraag niet voldeed aan artikel 9 van het beluit zonevreedde functiewijzingen, aangezien de term 'kinderboerderij' hier niet in is opgenomen. Deze term wordt nu verlaten, er wordt nu enkel nog gesproken over een kinderboerderij.

De aanvraag doorstond ook de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet. Ook over het aspect mobiliteit werd geoordeeld dat dit onvoldoende werd onderzocht.

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

Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Juridische toets

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan, en welke het terrein situeert in een agrarisch gebied.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan. De aanvraag heeft betrekking op een zonevreedde functiewijziging.

De aanvraag werd ter advies voorgelegd aan het Departement Landbouw en Visserij, die zowel in eerste aanleg als in fase van beroep volgend advies verleende:

“...
...

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

...
...

Er wordt bijgevolg gesproken over een 'verbruiksruimte'. Daarnaast wenst men ook verjaardagsfeestjes en kampen te organiseren. Een kinderboerderij betreft echter een site waar dieren en/of planten aanwezig zijn en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten, Deze activiteit moet steeds centraal staan en is de hoofdfunctie van de kinderboerderij. Het is niet de bedoeling dat ook een eethuisje wordt voorzien waar doorlopend pannenkoeken, ijsjes of andere housterie geserveerd worden, want dit is een horeca-activiteit. Het houden van enkele weidedieren en knuffeldieren verandert die bovenvermelde horeca-activiteit niet in een eventueel vergunbare kinderboerderij. De hoofdactiviteit van een kinderboerderij moet zijn: het ontvangen van groepen mensen of kinderen (op afspraak) die de site komen bezoeken en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten, (enkel deze activiteit is eventueel vergunbaar in het agrarisch

gebied).

Dit zijn de voorwaarden die horen bij het gunstige advies."

Artikel 4.4.23 VCRO handelt over zonevremde functiewijzigingen en luidt als volgt:

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

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:*

- 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
- 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie' sorteren;*

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

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

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

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen."

Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden om toepassing te kunnen maken van artikel 4.4.23: het betreft een bestaand, niet-verkrot en hoofdzakelijk vergund gebouwencomplex, niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

De lijst waarnaar verwezen wordt in de tweede voorwaarde is het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevremde functiewijzigingen.

De aanvrager vraagt toepassing van artikel 9 van dit besluit, dat als volgt luidt:

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

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

2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan: een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

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

De aanvraag beoogt de wijziging naar een kinderboerderij.

De zonevremde afwijkingsbepalingen zijn uitzonderingsbepalingen en zijn strikt te interpreteren. Voor zover de aanvraag beperkt blijft tot kinderboerderij voldoet de aanvraag aan de bepalingen van dit artikel 9.

Daarnaast dient voldaan aan de bijkomende algemene voorwaarde uit het besluit zonevremde functiewijzigingen dat de bestaande gebouwen bouwfysisch geschikt moeten

zijn voor de nieuwe functie.

In artikel 2 §3 van dit besluit wordt het volgende vermeld:

“De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.”

De aanvraag voorziet de functiewijziging in de bestaande gebouwen, zonder vergunningsplichtige verbouwingswerken.

In de verklarende nota wordt dienaangaande het volgende vermeld:

“Daarnaast is het gebouw redelijkerwijs ook bouwfysisch geschikt voor het onderbrengen van een kinderboerderij. Zoals aangegeven, gaat de realisatie van een kinderboerderij op het perceel niet gepaard met verbouwingswerken. De aanvrager dient geen ingrijpende werken uit te voeren. De bestaande gebouwen volstaan om de beoogde functie te kunnen realiseren. Zo worden de bestaande stallen herbruikt en wordt het voormalige woongedeelte ingericht in functie van de ontvangst van bezoekers.”

Er kan aangenomen dat de nieuwe functie effectief in de bestaande bebouwing kan doorgaan. Het besluit zonevremde functiewijzigingen maakt een nuttig gebruik en valorisatie van bestaande gebouwen mogelijk. De voorwaarde van het bouwfysisch geschikt zijn houdt in dat ook op (korte) termijn geen herbouw of grote verbouwingswerken mogelijk zijn, daar dit niet in overeenstemming zou zijn met de opzet van de regelgeving (valorisatie bestaande bebouwing).

Handelingen die betrekking hebben op ‘hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen’, zoals bijvoorbeeld wijzigingen aan het sanitair, het wijzigen van de interne circulatie, ..., zijn handelingen die wel op korte termijn mogen aangevraagd/uitgevoerd worden conform artikel 2 §3 van bovenvermeld besluit.

In de aanvraag verdwijnt de woonfunctie op het perceel. Het is belangrijk mee te geven dat de huidige regelgeving geen mogelijkheid voorziet om dit later opnieuw terug te draaien en een zonevremde woning in te richten.

De aanvraag moet ook voldoen aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, zoals goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen, inzonderheid aan artikel 3.2 ABR dat betrekking heeft op het ‘beperken van verhardingen’ en als volgt luidt:

“Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.”

Het verharden van de voortuinstrook i.f.v. parkeren wordt niet toegestaan (zie verder).

Voorts werd tijdens het plaatsbezoek dd. 3 februari 2025 het volgende verduidelijkt m.b.t. eventuele verhardingen:

- Het ‘controlepad’ rond de weilanden is een pad bedoeld voor eigen gebruik, dit is normaal gezien niet publiek toegankelijk. Sporadisch wordt dit ook gebruikt voor kinderen die (sommige) weilanden niet wensen te betreden, maar zo toch alle dieren van zeer dichtbij kunnen zien. Het pad wordt niet verhard.
- De aangeduide fietsenstelplaats naast de bestaande oprit wordt ook niet verhard, het is de bedoeling de fietsen op het gazon te plaatsen.

Er wordt opgemerkt dat artikel 4.19, §2 VCRO, betreffende de basisrechten voor zonevremde constructies, volgende bepaling bevat:

“Aanpassingswerken aan of bij een zonevremde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.”

Extra verhardingen kunnen op basis van dit artikel voor vergunning in aanmerking komen.

In voorliggend geval wordt niettemin geoordeeld dat er geen bijkomende verhardingen worden toegestaan, enkel een wijziging aan de betonverharding op de binnenkoer is mogelijk (zie verder) mits hiervoor een vergunning gevraagd wordt én de wijziging niet leidt tot een toename aan verharding.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Noordhoutstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de omvorming van een voormalige landbouwsite naar een kinderboerderij.

De hoofdactiviteit van een kinderboerderij moet zijn: het ontvangen van groepen mensen of kinderen (op afspraak) die de site komen bezoeken en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten,

Enkel deze activiteit is vergunbaar in het agrarisch gebied.

De site heeft een totale oppervlakte van ca. 1 hectare. Deze oppervlakte is op vandaag onvoldoende om een volwaardig landbouwbedrijf op te kunnen uitbaten. De site situeert zich net buiten de dorpskern van het gehucht Baarle (ca. 150 m buiten de aangeduide bebouwde kom), en maakt deel uit van een huizengroep die aansluit bij de bebouwde kom.

Op het links aanpalend perceel bevindt zich een zonevreemde woning met bijgebouwen, het rechts aanpalend perceel bestaat uit weiland, horend bij een dieper in het landschap insnijdende hoeve.

Het betreft een locatie die aanvaardbaar is voor een functie als kinderboerderij.

Qua dieren wordt uitgegaan van een exploitatie met 4 konijnen, 6 dwergkonijnen, 2 cavia's, 4 schapen, 6 geiten, 2 ezels, 4 alpaca's, 2 mini varkens, 10 kippen, 2 mini koeien en een papegaai.

Hoewel de kinderboerderij nog niet in uitbating is, werd tijdens het plaatsbezoek dd. 3 februari 2025 vastgesteld dat reeds heel wat dieren aanwezig zijn, zoals 6 alpaca's, 2 ezels, 2 pony's, 2 geiten, 2 mini varkens, kippen, konijnen, enkele eenden, Het dierenbestand kan dus licht wijzigen t.o.v. de vooropgestelde toestand (bijvoorbeeld door geboorte van dieren), maar nu reeds zijn voldoende dieren aanwezig voor een geloofwaardige uitbating als kinderboerderij.

Daarnaast zal er ook een moestuin en een kleine bloemenweide zijn.

De verzorging van de dieren zal voornamelijk gebeuren door de heer Thijs Heyerick, wonende Baarleboslaan 27 Gent, d.i. op ca. 470 m afstand van de kinderboerderij.

Aan de hoevegebouwen worden op heden geen vergunningsplichtige handelingen gevraagd, behoudens de functiewijziging.

Zowel de 'verbruiksruimte' als de 'ontvangst- en overlegruimte' zijn geschikt om een groep kinderen te ontvangen. In totaal zullen maximum 25 kinderen terzelfder tijd aanwezig zijn.

Het aspect mobiliteit wordt afzonderlijk besproken (zie verder).

De aanvrager geeft de volgende repliek met betrekking tot de hinder voor de buurt (eigen onderlijning):

'Initieel werd voorzien om de kinderboerderij enkel op woensdagnamiddag, zaterdag en zondag (in het hoogseizoen) te openen voor publiek. Vergunningsaanvrager is bereid om deze openingsdagen voor het publiek in het hoogseizoen (mei – september) verder te beperken tot slechts tien zondagen, vrij te bepalen (dit komt neer op circa de helft van de zondagen in het

hoogseizoen). Verder zal de kinderboerderij tijdens de zomervakantie maximaal 4 weken open zijn (open voor publiek, inclusief kampen). Op feestdagen zal de kinderboerderij gesloten zijn.

Daarenboven mag niet uit het oog worden verloren dat het steeds om relatief kleine groepen gaat (max. 25 kinderen). De activiteiten met kinderen vinden niet dagelijks plaatsvinden en enkel overdag. Gelet op deze vaststellingen en de bijkomende beperking van de openingsuren, moet worden besloten dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder in hoofde van de beroepsindieners.

Verder dient de opgelegde vergunningsvoorwaarde van het college van burgemeester en schepenen te worden genuanceerd, waar zij oplegt dat er geen café/bar uitgebaat mag worden op de site, tenzij tijdens de sporadische jaarlijkse events (max. 4). De vergunningsaanvrager benadrukt dat er geen stand alone café of bar zal worden uitgebaat in de kinderboerderij. Evenwel is kleinschalige horeca, in functie van de kinderboerderij wel toelaatbaar. Het is namelijk de bedoeling om tijdens de openingsuren een drankje en kleine versnapering (bv. chips) te kunnen serveren aan de kinderen. Na de openingsuren zal er geen drank of versnaperingen worden geserveerd (buiten tijdens de max. 4 toegelaten events per jaar). De vergunningsaanvrager ziet niet in hoe deze activiteit het kleinschalig karakter van de activiteit in gedrang zou brengen, noch hoe beroepsindieners ten gevolge hiervan onaanvaardbare hinder zouden kunnen ondervinden.'

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de betrokken locatie, de openingstijden verder dienen beperkt te worden als volgt:

- Openingstijden: 9u tot 16u, behalve op woensdag en tijdens schoolvakanties tot 17u.
- Gesloten in het weekend en op feest- en bruidagen.

Het is bovendien enkel toegestaan om maximaal 4 kleinschalige evenementen per jaar te organiseren, die de draagkracht van de buurt niet overschrijden, en waarbij de buurt ook betrokken wordt, en waarbij maximaal ingezet wordt op alternatieve vormen van mobiliteit, en geluidshinder en lichthinder vermeden worden.

Er bovendien op gewezen dat het organiseren van evenementen geen deel uitmaakt van de aanvraag en enkel mogen georganiseerd worden mits voorafgaande aanvraag bij en toestemming van Stad Gent, die voor elk evenement de parkeerbehoefte en -mogelijkheden dient te beoordelen.

Enkel met deze beperkingen is de aanvraag niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Natuurtoets

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

Met voorliggende aanvraag (cfr. PIV2) beoogt de aanvrager het exploiteren van een nieuwe kinderboerderij.

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde bevindingen waarbij geen bijzondere biologische waarden werden waargenomen binnen de bouwzone. Het betreft een plaats zonder bijzondere natuurwaarden. Gelet op de ligging van de bouwplaats nauw aansluitend en binnen een gevormde bedrijfssite en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Wat betreft indirecte effecten worden volgens de biologische waarderingskaart in de omgeving van het bedrijf een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen waargenomen. Dit betreft de aanpalende weide aan de rechterzijde. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

Impact op SBZ en VEN

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3,6 km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'.

Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 800 m van het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie'

Het project heeft een potentiële impact op de volgende effectgroepen: lucht. Hiervoor dient nagegaan of er een risico is op een betekenisvolle aantasting van de habitats in SBZ en VEN.

T.g.v. voorliggend project wijzigt de stikstofimpact enkel tijdens de exploitatiefase, er is geen aanlegfase, de bestaande gebouwen en verhardingen blijven ongewijzigd.

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Indien er een wijziging wordt doorgevoerd aan rubriek 9 van VLAREM I moet er strikt genomen worden afgetoetst aan het beoordelingskader voor veehouderijen en mestverwerkingsinstallaties uit het Stikstofdecreet. Dit is hier het geval, er wordt een nieuwe rubriek 9 aangevraagd.

Er werd een manueel berekende impactscore toegevoegd. De ammoniakuitstoot van de dieren wordt niet relevant beschouwd en niet berekend, gelet dat de dieren voornamelijk in de weides vertoeven en er geen vaste stallen zijn. Er wordt enkel rekening gehouden met de transportbewegingen en aldus werd afgetoetst aan 1 %-drempel van het beoordelingskader van de mobiliteit. Volgende wordt besloten:

→ Voor een KDW van 15 kg N/ha/jaar en een afstand van 2000 m komt dit op 14.103.000 personenwagens per jaar. Dat komt neer op 38.638 personenwagens per dag.

Het dagelijkse aantal vervoersbewegingen zal beperkt zijn (zie mobiliteitsstudie). Aangezien dit slechts een minimale fractie bedraagt van het aandeel waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%-minimisdrempel volgens bovenstaande tabel kan met zekerheid gesteld worden dat de impactscore van het project minder dan 1% zal bedragen en de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is voor voorliggende project.

Uitgaande van de mobiliteitsstudie zijn er ca 832 vervoersbewegingen met bussen/jaar (worst case), dit komt dan neer op 0,0004%.

Per jaar komen het aantal autobewegingen ongeveer neer op 3000, rekening houden met publiek op woensdag en zaterdag en feestjes. Dit komt neer op een bijdrage van 0,0002%.

De bijdrage door transportbewegingen is bijgevolg zeer beperkt.

Echter dient hier opgemerkt dat strikt genomen rubriek 9 onder veehouderijen valt zoals bepaald in het stikstofdecreet indien:

een vergunningsplichtige IIOA als vermeld in rubriek 9 van de indelingslijst van bijlage 1 bij titel II van het VLAREM, voor zover er dieren worden gehouden die behoren tot een diersoort die opgenomen is in de lijst, vermeld in artikel 27, §1, van het Mestdecreet van 22 december 2006;

Het betreft hier evenwel een zeer kleinschalige kinderboerderij met slechts enkele dieren die voldoen aan een diersoort zoals opgenomen in de lijst, vermeld in artikel 27, §1, van het Mestdecreet. Het merendeel van de dieren die worden gehouden komt niet voor op deze lijst. Een PAS-referentie is tevens niet van toepassing voor deze inrichting.

In alle redelijkheid kan gesteld worden, mede gelet op de ruime afstand tot het SBZ, dat er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk is.

Een Vlaams ecologisch netwerk is dichterbij de inrichting gelegen dan de SBZ-H. Gelet op de kleinschaligheid en zeer beperkte emissies van voorliggende inrichting kan in alle redelijkheid worden verwacht dat het project ook niet zal leiden tot onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) bracht over voorliggende aanvraag geen advies uit, gelet dat de inrichting niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, geen bos of park en geen effecten op het SBZ of VEN worden verwacht.

Conclusie natuurtoets

Uit bovenstaande dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van de Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van deze watering.

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd.

In voorliggend ontwerp wordt de bebouwde toestand niet gewijzigd, noch worden 'werken aan de afwatering' (werken waarbij de afvoer van zowel afval- en hemelwater ingrijpend wordt aangepast) gevraagd, zodat er op heden vanuit de bebouwde toestand geen verplichting is tot aanleggen van een hemelwaterput, enz.

Er wordt drinkwater gebruikt voor laagwaardige huishoudelijke toepassingen (toiletten, schoonmaak, ...). Bij de eerstvolgende verbouwing van het gelijkvloers, waarbij die

verbouwing tot gevolg heeft dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, moet voor de laagwaardige huishoudelijke toepassingen overgeschakeld worden op hergebruik van hemelwater (plaatsen van een hemelwaterput met pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt).

De bestaande verhardingen blijven behouden, er worden op heden geen nieuwe verhardingen toegestaan.

Er is geen schadelijk effect voor de plaatselijke waterhuishouding te verwachten. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

Mobiliteitstoets

De aanvraag strekt ertoe een kinderboerderij op te richten in de vestiging Noordhoutstraat 88, die zich op ca. 150 m afstand van de bebouwde kom van het gehucht Baarle bevindt. De Noordhoutstraat heeft een rijweg van $\pm 3,5$ m breed, met langs beide zijden een 30 cm brede betonnen weggoot en plaatselijk stroken grasdallen om het verkeer toe te laten elkaar te kruisen.

Aan de ingang tot het terrein voorziet de aanvraag langsheen de inrit een zone van ca. 16 m lang waarop fietsen kunnen gestald worden. De voortuinstrook wordt over een lengte van $\pm 18,5$ m en een breedte van $\pm 2,9$ m aangeduid als parkeerplaats voor 3 auto's of 1 schoolbus, er wordt geen verharding vermeld.

Het dossier bevat een mobiliteitsstudie, opgemaakt door het bureau Mint.

Volgens deze studie worden op schooldagen (behalve de woensdagnamiddag) maximaal 25 kinderen en een begeleider verwacht. Zowel in de voor- als namiddag kan een groep komen, per bus.

Op woensdagnamiddag en op zaterdag (zowel voor- als namiddag) kan de kinderboerderij open zijn voor het publiek (als piek worden max. 20 bezoekers verwacht), of kan er een verjaardagsfeestje (max. 20 kinderen) zijn, beide niet gezamenlijk.

Op zondag is voorzien dat de kinderboerderij bij goed weer in het hoogseizoen open kan zijn voor het publiek, doch het CBS heeft in de bestreden beslissing als voorwaarde opgelegd dat de kinderboerderij dient gesloten te zijn op zondag- en feestdagen. Zoals besproken onder de goede ruimtelijke ordening is de deputatie van oordeel, om rekening te houden met de buurt, dat de kinderboerderij gesloten moet zijn in het weekend én op feest- en brugdagen.

Tijdens de vakantieperiodes kunnen er boerderijkampen georganiseerd worden (max. een 9-tal) van maandag t.e.m. vrijdag, met max. 25 kinderen.

Ook zouden tot 4 events per jaar kunnen georganiseerd worden, hierover worden geen gegevens vermeld in de mobiliteitstoets. Zoals besproken onder de goede ruimtelijke ordening is het ook toegestaan om maximaal 4 kleinschalige evenementen per jaar te organiseren, die de draagkracht van de buurt niet overschrijden, en waarbij de buurt ook betrokken wordt, en waarbij maximaal ingezet wordt op alternatieve vormen van mobiliteit, en geluidshinder en lichthinder vermeden worden.

Er dient wel op gewezen dat het organiseren van evenementen geen deel uitmaken van de aanvraag en enkel mogen georganiseerd worden mits voorafgaande aanvraag bij en toestemming van Stad Gent, die voor elk evenement de parkeerbehoefte en -mogelijkheden dient te beoordelen.

De maximale fietsenstallingsbehoefte wordt geraamd op 17 plaatsen (inclusief 2 plaatsen voor eigen medewerkers).

De parkeerbehoefte wordt geraamd op max. 3 plaatsen of 1 schoolbus op standaard dagen, bij verjaardagsfeestjes kan de piek aan parkeerplaatsen kortstondig iets hoger liggen, als

kinderen worden opgehaald. De studie stelt voor dat de ouders dan kortstondig op de berm van de openbare weg parkeren.

Zoals hierboven vermeld wordt het parkeren van 3 auto's of 1 schoolbus voorzien in de voortuinstrook.

In haar beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' van 22 augustus 2019, gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent, neemt de stad Gent volgend standpunt in m.b.t. voortuinstroken in het ganse Gentse grondgebied:

"Maximaal verhardingspercentage: we houden de beperking van het verhardingspercentage aan en verstrengen het zelfs. Als er een voortuin is, moet die groen zijn.

De enige verharding die is toegelaten, is een toegangspad. Autostaanplaatsen zijn niet toegelaten. Het principe van bouwverbod blijft behouden in de voortuinen. Groene voortuinen zijn waardevol in het straatbeeld, zeker als ze een groen karakter hebben. Zij dragen bovendien bij aan de klimaatrobustheid van de stad."

In de bestreden beslissing heeft het CBS – mede op basis van dit beleidskader – het verharderen van de voortuinstrook uit de vergunning gesloten:

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

Het CBS stelt voor dat het parkeren op eigen terrein als volgt gebeurt:

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

Ook het kortstondig parkeren op de berm van de openbare weg wordt door het CBS niet toegestaan:

"Dit is noch mogelijk (er ligt een gracht), noch de bedoeling (dit maakt de groenaanleg kapot). Parkeren in de berm dient te allen tijde vermeden te worden. Als de kiss&ride-parkeercapaciteit in de voortuin inderdaad niet zou volstaan, dient men op eigen terrein (binnenplein) een parkeeroplossing te zoeken, niet op openbaar domein."

De strook beton achter de gebouwen mag niet als parkeerplaats gebruikt worden, werd reeds in de vorige aanvraag beslist door het CBS, omdat deze strook beton te diep in het landschap insnijdt:

"Het getuigt evenwel niet van een goede ruimtelijke ordening om de verharding achteraan, voorbij de mestvaalt, in te zetten als parkeerplaats. Het is visueel heel storend om de auto's zo diep in het open landschap te gaan parkeren. Mits een beperkte herschikking van deze bestaande verharding (er mag netto geen verharding bijkomen), kunnen er vooraan een aantal bijkomende parkeerplaatsen aangelegd worden. De aanvrager geeft ook aan dat er bij een evenement gekeken zal worden om gebruik te maken van parkeerterreinen in de buurt."

Dit standpunt werd in het advies dd. 30 juni 2023 van de POVC bijgetreden.

Deze standpunten van het CBS kunnen bijgetreden worden.

Het volledig verharderen van de voortuinstrook als parking kan niet toegestaan worden, dit zou een negatief precedent vormen op bovenvermelde beleidsvisie, en al zeker in landelijk gebied.

Ter plaatse blijkt dat een 4-tal auto's op de binnenkoer kunnen parkeren.

Dit volstaat om de parkeerbehoefte zoals vermeld in de mobiliteitsstudie op te vangen.

Ingeval van bijvoorbeeld een verjaardagsfeestje is dit parkeren vooral bedoeld om na het feestje de kinderen op te halen, tijdens het feestje kan de binnenkoer wel in functie van

activiteiten gebruikt worden. Het afzetten van kinderen of direct ophalen (kiss&ride) kan wel t.h.v. de oprit en/of de voortuinstrook gebeuren, hiervoor is geen extra verharding nodig.

Indien men de manoeuvreerruimte comfortabeler wenst te maken is een lichte herschikking van de verharding mogelijk, maar mits er netto geen verharding bijkomt en men aandacht heeft voor waterdoorlatende materialen.

Dergelijke herschikking is vergunningsplichtig.

Tijdens het plaatsbezoek dd. 3 februari werd duidelijk gesteld dat de aangeduide 'fietsenstalling' geen verharding met zich meebrengt, de fietsen zullen op het bestaande gazon geplaatst worden.

Het CBS neemt het standpunt in dat een schoolbus de kinderen ter plaatse moet afzetten en gedurende de activiteiten niet in de voortuinstrook geparkeerd mag blijven staan. Een kleine schoolbus (het gaat om max. 25 kinderen) kan eventueel ook op de binnenkoer staan, daar bezoeken met een schoolbus niet gezamenlijk georganiseerd worden met evenementen waarbij behoefte aan parkeren door auto's kan zijn.

Er wordt aangegeven dat er occasioneel een aantal evenementen zullen georganiseerd worden, zoals een kerstmarkt. Dit wordt enkel onder strikte voorwaarden toegestaan (zie hierboven bij de bespreking van de goede ruimtelijke ordening) De draagkracht van de buurt mag niet worden overschreden, en de buurt dient ook betrokken te worden, en waarbij maximaal ingezet wordt op alternatieve vormen van mobiliteit, en geluidshinder en lichthinder vermeden worden.

Er dient bovendien op gewezen dat het organiseren van evenementen geen deel uitmaken van de aanvraag en enkel mogen georganiseerd worden mits voorafgaande aanvraag bij en toestemming van Stad Gent, die voor elk evenement de parkeerbehoefte en -mogelijkheden dient te beoordelen.

Uit het bovenvermelde dient besloten dat de aanvraag de mobiliteitstoets doorstaat.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen moet gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweerzone Centrum van 15 november 2024, met referentie: 069030-005/EVM/2024, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

Bespreking bezwaren openbaar onderzoek

Het CBS heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld in de beslissing van 12 september 2024:

- *Met deze aanvraag wenst men de voormalige landbouwsite te wijzigen naar een kleinschalige kinderboerderij. Deze functiewijziging wordt ook positief geadviseerd door het departement Landbouw en Visserij. Op de kinderboerderij zullen ook vakantiecampen of verjaardagsfeestjes doorgaan. Er kan geoordeeld worden dat dit kleinschalige activiteiten zijn die aansluiten bij het inrichten van een kinderboerderij en waarvan geen negatieve impact wordt verwacht op de onmiddellijke omgeving. Het aantal deelnemers aan deze activiteiten blijft gelimiteerd en ook het aantal dagen waarop deze activiteiten doorgaan is beperkt tot enkele dagen tijdens de week en de schoolvakanties. Het argument van de burens kan evenwel gedeeltelijk worden gevolgd. De boerderij bevindt zich niet afgescheiden van de omwonende en op basis van de doorgegeven openingsuren zou de kinderboerderij 7/7 open gehouden kunnen worden in de zomerperiode, waardoor er geluidshinder voor de burens kan ontstaan. De activiteiten op*

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

- er mag geen café/bar uitgebaat worden, tenzij op sporadische jaarlijkse events (max. 4)
- er mag geen muziek buiten afgespeeld worden, tenzij op sporadische jaarlijkse events (max. 4)
- de kinderboerderij dient gesloten te zijn op zondag- en feestdagen
- tijdens de zomervakantie kan de kinderboerderij maximaal 4 weken uitgebaat worden (opening publiek, inclusief kampen)
- De aangebouwde schuur bij de woning wordt omgevormd tot een 'verbruiksruimte'. Daarnaast wenst men ook verjaardagsfeestjes en kampen te organiseren. Zoals er ook in het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt benadrukt en wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde, is een kinderboerderij een site waar dieren en/of planten aanwezig zijn en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten, Deze activiteit moet steeds centraal staan en is de hoofdfunctie van de kinderboerderij. Het is niet de bedoeling dat ook een café/eethuisje wordt voorzien waar doorlopend pannenkoeken, ijsjes of andere consumpties geserveerd worden, want dit is een horeca activiteit.
De hoofdactiviteit van een kinderboerderij moet zijn: het ontvangen van groepen mensen of kinderen (op afspraak) die de site komen bezoeken en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten, Enkel deze activiteit is vergunbaar in het agrarisch gebied). De nevenactiviteiten moeten kleinschalig blijven en blijvend een link hebben met het boerderijleven.
- Zoals blijkt uit de bezwaren werden op de site reeds enkele activiteiten georganiseerd, dewelke aanleiding gaven tot overlast in de omgeving.
Er wordt aangegeven dat er occasioneel een aantal evenementen zullen georganiseerd worden, zoals een kerstmarkt. Deze activiteiten maken geen deel uit van de aanvraag en zullen enkel georganiseerd worden mits voorafgaande aanvraag bij en toestemming van de stad.
Enkel kleinschalige activiteiten, zoals de aanvrager zelf aangeeft, zijn hier aanvaardbaar. Het kleinschalig zijn van deze activiteiten is noodzakelijk om het agrarische karakter van de omgeving niet te verstoren en omwille van het feit dat de parkeermogelijkheden op eigen terrein beperkt zijn. Het parkeren mag niet op het openbaar domein afgewenteld worden.
Daarnaast moeten de activiteiten ook voldoende rekening houden met de landelijke omgeving en moet vermeden worden dat deze teveel lawaai veroorzaken. Er wordt geen geluidshinder verwacht van de kleinschalige activiteiten. Er wordt wel meegegeven dat voor het organiseren van events de aanvrager zich dient te houden aan het de politieverordening en de wetgeving hoofdstuk 6.7 van Vlarem II.
- De site is minder geschikt voor een volwaardige landbouwactiviteit. De gebouwen zijn hiervoor te klein. Anderzijds verkeren de gebouwen wel nog in een goede staat en kunnen deze wel nog aangewend worden voor de aangevraagde activiteiten. Er moeten dan ook geen werken worden uitgevoerd om de gebouwen in te richten voor de kinderboerderij. Zo worden de bestaande stallen en bergingen herbruikt en wordt het woongedeelte ingericht in functie van de ontvangst van de bezoekers. De site biedt voldoende plaats voor de dieren en de bezoekers.
Op de plannen wordt er in de voortuinstrook een strook voorzien voor het parkeren van auto's en een autobus. Dit is niet aanvaardbaar. Het is visueel niet wenselijk om de volledige voortuinstrook in te zetten als parkeerplaats, deze voortuinen moeten groen en onverhard blijven. Niettemin is er op de site voldoende ruimte om te parkeren op de bestaande betonverharding. Volgens de uitgebreide mobiliteitsnota zouden er maximaal 3 auto's moeten kunnen parkeren op de site tijdens het reguliere functioneren van de site. De bestaande verharding op het binnenerf is voldoende groot om deze parkeerbehoefte op te vangen. Mits een beperkte herschikking van deze bestaande verharding (er mag netto geen verharding bijkomen), kan deze verharding nog beter ingezet worden.

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

- *Zoals blijkt uit de bezwaren werden op de site reeds enkele activiteiten georganiseerd, dewelke aanleiding gaven tot parkeerproblemen in de omgeving. Langs beide zijden van de straat werd geparkeerd in de berm, het doorgaand verkeer werd hierdoor gehinderd. Dit is storend voor de buurt. Bovendien worden op deze manier de berm kapotgereden. De mobiliteitsstudie merkt terecht op dat er gelegenheden zijn (zoals verjaardagsfeestjes) waarbij de verkeersstroom naar de site gepiekt verloopt. Hierdoor kan de kiss&ride-parkeerbehoefte kortstondig hoger zijn dan de 3 voorziene parkeerplaatsen. In de mobiliteitsstudie gaat men er vanuit dat er op die momenten kortstondig in de berm geparkeerd kan worden. Dit is noch mogelijk (er ligt een gracht), noch de bedoeling (dit maakt de groenaanleg kapot). Parkeren in de berm dient te allen tijde vermeden te worden. Als de kiss&ride-parkeercapaciteit in de voortuin inderdaad niet zou volstaan, dient men op eigen terrein (binnenplein) een parkeeroplossing te zoeken, niet op openbaar domein. Zoals de aanvrager zelf aangeeft, verwachten we inderdaad dat de uitbater het publiek op alle mogelijke manieren aanspoort om -indien mogelijk- met duurzame vervoersmodi te komen.*

De beoordeling van de bezwaren door het CBS kan deels bijgetreden worden.

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de betrokken locatie, de openingstijden verder dienen beperkt te worden als volgt:

- Openingstijden: 9u tot 16u, behalve op woensdag en tijdens schoolvakanties tot 17u.
- Gesloten in het weekend en op feest- en bruggedagen.

Het is bovendien slechts toegestaan om vier kleinschalige evenementen per jaar te organiseren als dit in overleg met de buurt gebeurt en maximaal ingezet wordt op alternatieve vormen van mobiliteit, en geluidshinder en lichthinder vermeden worden.

Enkel onder deze voorwaarden is de aanvraag niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De bezwaren zijn bijgevolg deels gegrond maar kunnen ondervangen worden door het opleggen van voorwaarden.

Bespreking beroepsargumenten

- *Vrees voor geluidsoverlast.*

Hiervoor kan verwezen worden naar de beoordeling van het geluidsaspect. Mits het naleven van de oplegde voorwaarden, wordt aangenomen dat voortgebrachte geluidsniveau binnen de grenzen ligt van het aanvaardbare. De argumenten zijn deels gegrond, maar kunnen worden ondervangen door het opleggen van voorwaarden.

- *Vrees voor mobiliteitshinder*

Het parkeren in functie van de kinderboerderij kan op eigen terrein opgevangen worden, gelet op de kleinschaligheid van de kinderboerderij en het niet gelijktijdig organiseren van schoolbezoeken met verjaardagsfeestjes en andere activiteiten (zie mobiliteitstoets). Er wordt aangegeven dat er occasioneel een aantal evenementen zullen georganiseerd worden, zoals een kerstmarkt. Zoals besproken bij de goede ruimtelijke ordening, kunnen deze slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan worden.

- *Het negatief advies van de POVC bij de vorige aanvraag omtrent de bestemmingswijziging blijft toepasselijk.*

De bestemmingswijziging heeft thans louter betrekking op een kinderboerderij, hetgeen duidelijk toelaatbaar is in agrarisch gebied op basis van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

- *Fouten in aanplakking*

Gelet op het aantal bezwaren, mag aangenomen worden dat de aanplakking van de aanvraag voldoende duidelijk. Er wordt dan ook aangenomen dat het openbaar onderzoek op voldoende wijze is gecommuniceerd.

Termijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur.

Conclusie

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

§1. Het hogervermelde beroep wordt **niet ingewilligd**.

§2. Het hogervermelde **besluit van het College van Burgemeester en Schepenen** van Gent van 12 september 2024, waarmee aan VZW Buurderij_Baarle de omgevingsvergunning werd verleend voor hogervermelde inrichting, wordt **opgeheven**.

Artikel 2.

§1. Aan VZW Buurderij_Baarle, Noordhoutstraat 88 te 9031 Gent, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Noordhoutstraat 88 te 9031 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 27 AFD (DRONGEN 1AFD, sectie D, nrs. 1196/B, 1201/D en 1198/C, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een kinderboerderij, met volgende toepasselijke rubrieken:

9.1.2. (2)

Een kinderboerderij waar volgende dieren worden gehouden : 4 Vlaamse reuzen (konijnen), 6 dwergkonijnen, 2 cavia's, 4 schapen, 6 geiten, 2 ezels, 4 alpaca's, 2 mini varkens, 10 kippen, 2 mini koeien en 1 papegaai

§2. Aan VZW Buurderij_Baarle, Noordhoutstraat 88 te 9031 Gent, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Noordhoutstraat 88 te 9031 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 27 AFD (DRONGEN 1AFD, sectie D, nrs. 1196/B, 1201/D en 1198/C, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- De functiewijziging naar een kinderboerderij.
- Het aanleggen van nieuwe verharding.

§3. De gevraagde bijstelling wordt toegestaan.

Artikel 3.

§1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 2, §1 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

§2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 2, §2 wordt verleend voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 4.

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

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

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Activiteiten

De activiteiten op de boerderij moeten kleinschalig gehouden worden:

- a) Er mag geen café/bar uitgebaat worden en er mag geen muziek buiten worden afgespeeld, tenzij op sporadische events.
- b) Sporadische evenementen worden beperkt tot maximaal vier kleinschalige evenementen per jaar. De draagkracht van de buurt mag niet worden overschreden, en de buurt dient actief betrokken te worden. Daarnaast wordt er maximaal ingezet op alternatieve vormen van mobiliteit, waarbij geluidsoverlast en lichthinder worden vermeden.
- c) De openingstijden worden beperkt als volgt:
 - Openingstijden kinderboerderij: 9u tot 16u, behalve op woensdag en tijdens schoolvakanties tot 17u.
 - Gesloten in het weekend en op feest- en brugdagen.

- d) Tijdens de zomervakantie kan de kinderboerderij maximaal 4 weken uitgebaat te worden (opening publiek, inclusief kampen).
2. **Stelplaatsen landbouwvoertuigen**
Landbouwvoertuigen met eigen motor worden opgesteld op een ondoordringbare verharding (beton- of asfaltverharding).
3. **Erfbeplanting - Landschapsintegratie**
- a) Ter hoogte van het controlepad dient er achter de huizen met nummer 90/92 bijkomend een voldoende dens streekeigen haag gepland worden zodat inkijk vermeden wordt.
- b) Een winterharde en landschappelijk geïntegreerde groenaanleg wordt voorzien overeenkomstig het uitvoeringsplan dat deel uitmaakt van het project, met name:
- het inplantingsplan dd. 3 maart 2024, (datum loket 5 april 2024) met referentie **BEDRIJFSAFVALWATER-AANVRAAG FUNCTIEWIJZIGING_N_I_1_INPLANTINGSPLAN** met duidelijke opgave en detaillering van streekeigen boom- en struiksoorten;
- c) Waar de aanleg wordt belemmerd door geplande bouwwerken, wordt gestart met het aanplanten zodra de bouwwerken dat toelaten en het plantseizoen is aangebroken. Waar de geplande bouwwerken de aanleg niet belemmeren, gebeurt het aanplanten in het eerstvolgend plantseizoen na het verlenen van de vergunning.
- d) De beplanting wordt doorlopend en op een vakkundige wijze onderhouden (o.a. het vervangen van afgestorven planten) teneinde de inkleding in het landschap optimaal te behouden.
4. **Geur**
- a) De uitwerpselen van de dieren worden periodiek verwijderd en verzameld in de gesloten mestcontainer.
- b) De mestcontainer wordt steeds afgedekt met het voorziene zeil;
- c) De mest wordt afgevoerd van zodra de mestcontainer vol is; er mag niet hoger worden gestapeld dan de wanden van de container;
5. **Opslag van afvalstoffen**
- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.
6. **Stationair draaien van motoren**
Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de voertuigen tijdens wachtperioden en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.
7. **Veiligheidsdossier**
Binnen een termijn van 3 maanden na het verlenen van de vergunning het dient het veiligheidsdossier en noodplan opgestuurd te worden naar de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van stad Gent met vermelding van het dossiernummer.
8. **Omheining**
In afwijking van artikel 5.9.13.2 van Vlarem II wordt toegestaan dat de weides zijn afgesloten door middel van een draad met gaas.

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden

Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden:

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

Aandachtspunten:

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

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

“Een kinderboerderij betreft een site waar dieren en/of planten aanwezig zijn en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten,

Deze activiteit moet steeds centraal staan en is de hoofdfunctie van de kinderboerderij.

Het is niet de bedoeling dat ook een eethuisje wordt voorzien waar doorlopend pannenkoeken, ijsjes of andere consumpties geserveerd worden, want dit is een horeca-activiteit. Het houden van enkele weidedieren en knuffeldieren verandert die bovenvermelde horeca-activiteit niet in een eventueel vergunbare kinderboerderij. De hoofdfunctie van een kinderboerderij moet zijn: het ontvangen van groepen mensen of kinderen (op afspraak) die de site komen bezoeken en waar uitleg gegeven wordt over landbouw, de dieren, de planten,”

3. **Verhardingen**

De ‘parkeerstrook’ in de voortuin wordt uit de vergunning gesloten, er mag geen bijkomende verharding in de voortuinstrook aangelegd worden.

Het parkeren moet op de bestaande verharding (binnenkoer) opgevangen worden.

De naast de oprit aangeduide zone voor ‘fietsenstalling’ dient onverhard te blijven.

Ook het op het inplantingsplan vermelde ‘controlepad’ dient onverhard te blijven.

4. **Openbaar domein**

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

5. **Oprit**

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

6. **Riolering**

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

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

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

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op

www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnen-geurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

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

Artikel 5.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- Overeenkomstig art 5.9.13.2 worden kadavers van de dieren zo snel mogelijk verwijderd. In afwachting van ophaling worden kadavers van kleine dieren in een gesloten recipiënt bewaard. Kadavers van grotere dieren worden bewaard onder een passende, gesloten afdekking uit duurzaam en goed onderhoudbaar materiaal. De afdekking moet derwijze zijn dat katten, honden, andere dieren en insecten zich geen toegang kunnen verschaffen tot de kadavers.
- Met betrekking tot evenementen:
 - Het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, mag niet hoger zijn dan 85dB(A), gemeten als LAeq,15min (~energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten) en 92 dB(A), gemeten als LAmaz,slow (~piekniveau). Als het 'piekniveau' niet overschreden wordt, wordt geacht voldaan te zijn aan 'het energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten'.
 - In de woningen in de buurt mag het 'piekniveau' veroorzaakt door de muziek:
 - o niet hoger zijn dan 5 dB(A) boven het achtergrondgeluid, indien dit lager is dan 30 dB(A);
 - o niet hoger zijn dan 35 dB (A), indien het achtergrondgeluid ligt tussen 30 en 35 dB(A);
 - o niet hoger zijn dan het achtergrondgeluid indien dit hoger is dan 35 dB (A);
 - o Het 'achtergrondgeluid in de woning in de buurt' wordt gemeten als LA95,5min bij uitschakeling van alle muziekbronnen. Het 'piekniveau in de woning in de buurt' wordt gemeten als LAeq,1s, max. Indicatief kan voor het achtergrondgeluid en het piekniveau vermeld in deze paragraaf de parameter LA,slow max gebruikt worden.

- De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, glas, houtafval, ...) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.
- Ter bevordering van fauna en biodiversiteit rondom landbouwbedrijven is het aanbevolen dat de exploitant de mogelijkheden onderzoekt m.b.t. het plaatsen van nestgelegenheden voor o.a. boerenwaluw, mus, uil, zangvogel, vleermuis, solitaire bijen, ... ; hiertoe bestaan er o.a. speciale kasten die kunnen worden opgehangen en/of worden geïntegreerd in muurpanelen.
- Bij toekomstige (ver)bouwwerken dient gezocht te worden in welke mate hemelwater kan worden opgevangen en hergebruikt voor bepaalde toepassingen (huishoudelijk gebruik, reinigingsdoeleinden, ...).
- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen gebeurt in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer zoals bepaald in artikel 4.1.12.1.§1 van VLAREM II. In het bijzonder moeten de brandweervooraarden opgenomen in het advies van 15 november 2024, met referentie 069030-005/EVM/2024, nageleefd worden.

Artikel 6.

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

Artikel 7.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 8.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 9.

§1. Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, een beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

§2. Het beroep wordt ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

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

§3. Het beroepschrift dient gericht aan voornoemde instantie, Ellips-gebouw, Koning Albert II-laan 35 bus 81, 1030 Brussel.

Als de Raad het beroep ontvankelijk en gegrond acht, zal zij de bestreden beslissing vernietigen, waarna de Deputatie een nieuwe beslissing zal moeten nemen.

In afwachting van een uitspraak van de Raad kan de bestreden beslissing door de Raad geschorst worden.

U kan zich in deze procedure laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.

§4. De beroepsmogelijkheden en de procedure worden geregeld in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO, het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en in het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Deze regelgeving vindt u onder meer terug op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen www.rvvb.be.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens