

Deputatie

Besluit

Zitting van 3 april 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024097147

**56 2025_DEP_01868 OVberoep - Gent - Omgeving tegen Stadeus -
Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Mevrouw Dimfa Stadeus, met als contactadres Winkelwarande 67, 9042 Gent, heeft per beveiligde zending van 5 juli 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024097147.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Rostijnestraat 26, kadastraal gekend 13° afdeling, sectie B, nrs. 351D en 357G.

Het betreft een aanvraag tot reorganiseren van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf (voormalig paardenhouderij/fokkerij) naar zonevreemde site, nl. een residentiële woning met complementaire functies, exploitatie van een hondenkennel en een hondenkapsalon.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- functiewijziging van bedrijfswoning naar zonevreemde woning;
- verbouwen bijgebouw + functiewijziging naar paardenstal en hondenkennel met een hondentrimsalon;
- herbouwen stal;
- wijzigen verhardingen;
- aanleg loopweide voor honden.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Dimfa Stadeus;
- inrichtingsnummer 20230704-0099;
- nieuwe klasse 3 rubrieken:

o 19.6.2°a)

de maximale opslag van 80 m³ hooi en stro;

o 28.2.c)1°

de maximale opslag van 15 m³ paardenmest in een container.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 31 oktober 2024 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 4 december 2024 beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 2 januari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 23 januari 2025 werd een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Eva De Witte, advocaat te Gent.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 17 maart 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 25 maart 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: De aanvragers: mevrouw Dimfa Stadeus en de heer Anthony Blancquaert, bijgestaan door meester Eva De Witte, advocaat.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Volgens artikel 11 par. 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin, waar behoudens bijzondere bepalingen 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 toelaatbaar zijn.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

- De volgende zone, nl. een driehoekige strip die de perceelsgrens volgt tussen het perceel van de woning en het achterliggende weiland ligt in buffergebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

In dit gebied ligt het overgrote deel van de stalgebouwen.

Volgens artikel 14.4.5. van het inrichtingsbesluit dienen de bufferzones in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

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

Volgend voorschrift is van toepassing:

"Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in

uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw."
- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het perceel ligt in het gebied van een polder: de Polder van Moervaart en Zuidlede.

1.3 Adviezen

1.3.1 Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Deze instantie bracht op 20 september 2024 volgend advies uit:

"Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een strikt voorwaardelijk gunstig advies.

De aanvraag betreft de functiewijziging van een voormalige paardenhouderij/fokkerij naar een residentiële site met hondenkennel en hondentrimsalon.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gaf voor een voorgaande aanvraag tot omvorming van deze site een volgend strikt voorwaardelijk gunstig advies, met kenmerk 2023_005762_v1 :

...

De voorgaande aanvraag werd uiteindelijk geweigerd door het CBS van Gent wegens strijdig met het gewestplan, het RUP, het algemeen bouwreglement en de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt nu een nieuw aanvraag ingediend voor de functiewijziging van landbouw naar zonevreemd wonen binnen art. 11 van het BVR dd. 28/11/03 (woning met woningbijgebouwen) waarbij men de aangebouwde paardenstal tegen de woning wenst om te vormen tot woningbijgebouw met functies hobbypaardenstal en hondenkennel en hondentrimsalon binnen art. 3 van het BVR dd. 28/11/03 (dienstverlening) met een volume van 1.495,52 m³.

Men wenst ook een afzonderlijke stal te herbouwen als opslag voor hooi en stro/stalling met een volume van 530,76 m³. Er wordt niet meer verwezen naar art. 9 van het BVR.

De over het terrein verspreid aanwezige voederbakken, zeecontainer en caravan, de buitenpiste in de voortuin en een deel van de aanwezige verhardingen worden verwijderd.

De aangebouwde stal staat nog steeds intern in verbinding met de woning.

Het voorgaande advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft van toepassing: Het betreft een omvorming binnen art. 11 van het BVR dd. 28/11/03 (Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen) naar woning met woningbijgebouwen en een gedeeltelijke functiewijziging van de grote paardenstal binnen art. 3 van het BVR dd. 28/11/03 naar hondenkennels en hondentrimsalon met een totaal volume van 1495,52 m³. De verschillende ruimtes staan allemaal in verbinding met elkaar. Bovendien staat dit ook nog eens in verbinding met de woning. Het agentschap vraagt zich hierbij af in hoeverre dit conform is met het decreet m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen en het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Enkel als strikt voldaan is aan de geldende wetgeving, kunnen de gevraagde functiewijzigingen aanvaard worden.

De aanvraag moet uiteraard ook voldoen aan de voorschriften van het RUP.

Het verwijderen van een stacaravan, container, verspreid aanwezige voederbakken, verhardingen en een buitenpiste komt de plaatselijke ruimtelijke ordening ten goede, en wordt gunstig geadviseerd.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij geeft nog mee dat zij eigenlijk van mening is dat het in principe niet de bedoeling kan zijn om bij een omvorming van landbouw naar zonevreemd wonen binnen art. 11 van het BVR dd. 28/11/03 (woning met woningbijgebouwen), het gebouwenvolume aan bedrijfsgebouwen integraal te gaan behouden (en valoriseren) als woningbijgebouwen. Het te behouden gebouwenvolume aan bijgebouwen zou minstens ondergeschikt moeten zijn aan het max. toegestane woonvolume (1.000 m³). Indien een site, oorspronkelijk opgericht i.f.v. een landbouwzetel, wordt teruggebracht naar louter zonevreemd wonen dient er zoveel mogelijk onthard te worden en beperkt te worden in ruimtebeslag. Dit zou zich moeten vertalen in het beperken van de

bebouwing tot een woning en een gangbaar bijgebouw waarbij de huiskavel ook terug verkleind wordt naar de gebruikelijke 50 m bouwzone. Er dient gestreefd te worden naar maximale ontharding in het buitengebied. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden. De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn immers gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies. Men wenst in huidige aanvraag een gebouwenvolume van meer dan 2.000 m³ aan te houden aan bijgebouwen i.f.v. een particulier gebruik (hobbypaardenstal voor eigen paarden (het is niet duidelijk hoeveel eigen paarden er aanwezig zijn), hondentrimsalon en hondenkennel voor 4 honden). Dit lijkt ons wel een heel groot volume. Tenslotte herhaalt het Agentschap Landbouw en Zeevisserij nog eens voorgaande opmerking: Men wenst een 'bestaande stal' te herbouwen als een woningbijgebouw/paardenstalling met een volume van ca. 531 m³.

De bestaande constructie betreft echter eerder een open afdak met golfplaten dat men wenst te herbouwen als een dichte loods/stal. In hoeverre bestaat er een vergunningsbasis om van dergelijke open constructie een gesloten gebouw te maken?"

1.3.2 Polder van Moervaart en Zuidlede

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.3.3 North Sea Port Flanders

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

- op 11/04/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met stal en schuur tot een eengezinswoning met paardenstal (1995/50174);
- op 29/05/1997 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een schuur (1997/50008);
- op 20/04/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verplaatsen van een oprit en inbuizen gracht (2006/50013);
- op 14/12/2023 werd een weigering afgeleverd voor het reorganiseren van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf (voormalig paardenhouderij/fokkerij) naar een zonevreemde site, nl. een residentiële woning met complementaire functies + de exploitatie van een hondenfokkerij en hondenkapsalon (OMV_2023092834).

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

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

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

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de Rostijnestraat te Desteldonk.

De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door landbouwgronden, eengezinswoningen type open bebouwing, bedrijventerreinen horende bij het zeehavengebied. Op het perceel zelf staat een eengezinswoning (bedrijfswoning) type open bebouwing, enkele stallen en verharding.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

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

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

De stal nabij de woning wordt omgevormd naar een bijgebouw dat dienst doet als paardenstal en hondentrimsalon. Het hondentrimsalon wordt reeds voorgaand aan de aanvraag al uitgebaat. De stal bevindt zich aan de rechterkant van de woning en heeft een oppervlakte van 361,15 m² en een totaal volume van 1.495,52 m³. Een deel van het gebouw wordt aanzien behorend tot de woning nl. de dubbele garage met een oppervlakte van 73,19 m² en een volume van 185,91 m³.

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

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

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

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

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

Er is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig met een septische put van 3.000 l, twee nieuwe hemelwaterput van elk 10.000 l en een bovengrondse infiltratievoorziening met een oppervlakte van 56 m² en een buffervolume van 22.400 l.

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

De IIOA zijn beperkt tot de opslag van hooi en stro en de opslag van paardenmest.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 9 augustus 2024 tot en met 7 september 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Er werden tijdens dit onderzoek geen bezwaarschriften ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Agrarisch gebied

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

...

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

De functie 'woning met woningbijgebouwen zijnde voor het oprichten van een hondenspion en hondentrimsalon' valt niet onder de functies toegestaan in het agrarisch gebied. Er wordt een

regularisatie van de functiewijziging gevraagd van een agrarische activiteit naar een niet-agrarische activiteit waardoor de zonevrije wetgeving van toepassing is.

De bestaande woning gelegen in het midden van het perceel blijft behouden. De stal palend aan de woning wordt verbouwd waarbij voornamelijk interne wijzigingen worden doorgevoerd. In het bijgebouw wordt de dubbele garage behouden. In het bijgebouw wordt bijkomend het hondentrimsalon (51,31 m²), het hondenpension (47,20 m²) met 4 kennels voor honden en een paardenstal met 4 boxen voor het stallen van paarden ondergebracht. Het bijgebouw en de woning zitten met elkaar vervlochten in die zin dat de garage deel uitmaakt van de woning en niet van het bijgebouw. Echter vallen enkel de eerste meters (in de diepte) binnen de zone agrarisch gebied. Het Verzameldecreet Omgeving van 17 mei 2024 voorziet door in de VCRO een regularisatiemogelijkheid te implementeren dat een zonevrije functiewijziging bij reeds gerealiseerde functiewijzigingen kan worden toegestaan terwijl dit voorgaand niet mogelijk was. Het voorwerp van de aanvraag heeft bijgevolg betrekking op art. 4.4.23. (zonevrije functiewijzigingen) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

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

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, of in recreatiegebieden;

Bij deze aanvraag wordt aan bovenstaande voorwaarde voldaan.

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

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

De oppervlakte van de woning blijft groter dan deze van de dienstverlening.

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

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

De functiewijziging kan worden toegestaan.

Buffergebied

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

...

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

Het voorwerp van de aanvraag, nl. de loods gelegen aan de woning, heeft bijgevolg betrekking op art. 4.4.23. (zonevrije functiewijzigingen) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een

gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

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

- e) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- f) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- g) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- h) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, of in recreatiegebieden;

Bij deze aanvraag wordt aan bovenstaande voorwaarde voldaan.

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

De aanvraag voldoet aan bovenstaand besluit. De stal wordt omgevormd naar een stal met een hondenpension en een hondentrimsalon. Dit voldoet aan artikel 3 van het besluit tot toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Deze functies vallen onder de complementaire functie:

dienstverlening. De functies blijven beperkt tot 100 m² en zijn niet groter dan de woonfunctie.

De bestaande stal gelegen links van de woning wordt gesloopt en herbouwd. Deze nieuwe stal kent dezelfde footprint en volume van de bestaande stal.

De bestaande stal betreft een open stalgebouw ter opslag van voeder en afgewerkt met een golfplaten dak. De nieuwe stal betreft opnieuw een open stal ter opslag van voeder met beperkte gesloten muren als schuilgedeelte voor paarden.

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

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

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

Gewestelijk RUP

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

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

'Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.'

In de aanvraag voorziet men een open afsluiting binnen deze zone met als doel een hondenlosloopweide te voorzien horende bij het hondenpension.

Dit doel valt niet binnen de toegelaten handelingen zoals vooropgesteld binnen het RUP. De afsluiting die de losloopweide omsluit, is niet gericht op sociale, educatieve of recreatieve doeleinden in functie van het gebied en kan niet onder hobbylandbouw vallen.

Het oprichten van dergelijke constructie in de zone voor gemengd openruimtegebied en koppelingsgebied kan niet worden toegestaan.

De losloopweide wordt via bijzondere voorwaarden beperkt in oppervlakte.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een regularisatie van de functiewijziging van bedrijfswoning naar een zonevreemde woning met beperkte nevenfunctie.

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

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

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

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

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

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

Het is niet toegestaan om de gracht te voorzien van constructies, verhardingen en oeververdedigingen. Deze verhardingen op de openbare gracht zijn te verwijderen. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). In de huidige toestand wordt onrechtmatig een deel van het openbaar domein ingenomen. Voor meer informatie over dit aspect kan contact worden opgenomen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van stad Gent (zie bijzondere voorwaarden).

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect bodem en grondwater

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

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

Aspect geluid

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

De buitenverblijven zijn opgebouwd uit losloopweiden met ruime oppervlaktes voor het maximaal

aanwezig aantal honden. De buitenlopen van honden zullen enkel tijdens de kantooruren in gebruik worden genomen. De buitenverblijven worden afgescheiden met een omheining van 2 m en een haag aan 2 zijden. Aan de noordzijde wordt er geen haag voorzien. De honden worden niet gestoord door de omgeving.

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

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

CONCLUSIE

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

...

Geweigerde rubriek:

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

Vergunde rubrieken:

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

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Beperken oppervlakte losloopweide

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

Verharding

De verhardingen (72,56 m²) moeten zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn.

Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput

Het water dient ook hergebruikt worden in de bestaande woning.

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

Riolering:

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend. De wachtaansluitingen mogen niet dieper dan 70 cm onder het maaiveld zitten. De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de toekomstige straatriolering kan

stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

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

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

Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein.

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

Rioolvertakking:

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

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

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen.

Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein. Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

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

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

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

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

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

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

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

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

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

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

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

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

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

1.8 Argumentatie appellant, hier de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving

Het dossier is onvolledig. Er wordt vastgesteld dat de bestaande toestand niet in overeenstemming is met de vergunde toestand en dat er een regularisatie wordt aangevraagd. In een dergelijk geval dienen er plannen van de vergunde toestand te worden aangeleverd. Deze ontbreken. Het ingediende dossier bevat onvoldoende informatie om een zorgvuldige beoordeling mogelijk te maken.

Er wordt niet akkoord gegaan met de functiewijziging van veldschuur naar woningbijgebouw en de herbouw van deze constructie als een grotendeels gesloten gebouw. Een veldschuur is immers een utilitaire constructie, bestemd voor de opslag en bescherming van stro tegen de weersomstandigheden.

In geen geval kan een dergelijke constructie als een gebouw in aanmerking komen voor een functiewijziging o.b.v. art. 4.4.23 VCRO.

In haar arrest van 16 november 2023 met nummer RvVb-A-2324-0207 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen dit bevestigd.

Er wordt niet voldaan aan de bepalingen van artikel 11 van het BVR zonevrije functiewijzigingen. In de eerste plaats dient vastgesteld dat door de ontbrekende plannen van de vergunde toestand niet kan worden nagegaan of het gebouw in kwestie hoofdzakelijk vergund is, een noodzakelijke voorwaarde opdat het gebouw in aanmerking kan komen voor een functiewijziging.

De gevraagde zonevrije functiewijziging dient ook nog steeds te worden beoordeeld vanuit de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, d) VCRO.

Het valt moeilijk te verdedigen dat alle stallingen en loodsen die werden ingezet voor de voormalige landbouwbedrijvigheid zonder meer worden omgezet tot woningbijgebouw. Immers dient een

woningbijgebouw in de eerste plaats een residentiële functie te vervullen, hetgeen bezwaarlijk kan worden aangenomen van een voormalige stalling of loods.

Deze zienswijze werd reeds erkend binnen de DRO in het kader van de zonevrije basisrechten (meer bepaald artikel 145bis, § 1, 6°) waar het begrip woningbijgebouw terug te vinden is, en waar de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (Parl. St. VI. Parl. 1998- 1999, nr. 1332, 1, p. 75), het begrip als volgt definieert: *"dit zijn lokalen die een bestemming hebben die complementair is aan het wonen; ze onderscheiden zich bijvoorbeeld van stallen voor dieren en werkplaatsen"*.

In dit geval wordt de voormalige stalling, aangebouwd aan de woning en met een volume van ca. 1.500 m³, omgevormd tot woningbijgebouw, maar worden in dit gebouw ook stallingen voor paarden ondergebracht. Als de voormalige stallingen en loodsen met voorliggende aanvraag via een louter administratieve handeling worden omgevormd naar woningbijgebouw, dient des te meer de schaalgrootte en impact van dergelijke omvorming in het kader van de goede ruimtelijke ordening in ogenschouw te worden genomen. Het omvormen van een stal naar een residentiële functie (woningbijgebouw, maar met stalfunctie) is niet evident en lijkt niet voorzien in de wetgeving. Minstens had moeten worden onderzocht of de omvorming van dergelijk volume (in casu wordt ca. 1.500 m³ omgezet van stal/loods naar woningbijgebouw) aanvaardbaar is als zonevrije activiteit in het agrarisch gebied.

Tot slot is de aanvraag niet in overeenstemming met artikel 3 van het BVR zonevrije functiewijzigingen.

Voor de inrichting van een hondentrimsalon en -pension is immers ook de aanleg van een losloopweide van ca. 360 m² noodzakelijk. Samen met de interne ruimtes (volgens de plannen 51,31 m² voor het trimsalon en 47,20 m² voor het pension, merk op dat de noodzakelijke circulatie- en toegangsruimte niet werd meegerekend in deze oppervlakte) beslaat de complementaire functie een grotere ruimtebeslag dan 100 m² en kan ze bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking komen.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Deze instantie bracht op 12 februari 2025 volgend advies uit:

"Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en herhaalt in eerste instantie haar voorgaande advies. Op 20 september 2024 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend strikt voorwaardelijk gunstig advies uit voor voorliggende aanvraag (advies met ons kenmerk 2024_005324_v1) :

...

Het CBS van Gent verleende op 31 oktober 2024 een omgevingsvergunning. Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door het Departement Omgeving. In kader van de beroepsprocedure werd opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Op 24/01/2025 werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt door de aanvragers op het omgevingsloket. Deze werd aanvaard op 03/02/2025.

Er is echter, op het moment van de opmaak van dit advies, nog geen nieuwe adviesvraag gebeurd binnen het omgevingsloket. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft het wijzigingsverzoek wel al bekeken. Er wordt hier echter, behoudens vergissing, geen toelichtingsnota/ nieuwe verantwoordingsnota bij gevoegd. We stellen vast op de plannen dat het gedeelte trimsalon niet meer wordt ingetekend. We gaan er dan ook van uit dat deze activiteit geschrapt wordt uit de aanvraag. De gewijzigde projectinhoud lijkt ons hier wel onvolledig (zonder aangepaste verantwoordingsnota).

Er wordt dan ook nu vermoedelijk louter nog een omvorming gevraagd van een landbouwzetel naar zonevrij wonen binnen art 11 van het BVR dd. 28/11/03 waarbij het woningbijgebouw gebruikt zal worden als paardenstal en garage. Dit wordt echter niet verduidelijkt bij het wijzigingsverzoek. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft verwijzen naar de volgende opmerkingen die reeds in de voorgaande adviezen gemaakt werden:

Het te behouden gebouwenvolume aan bijgebouwen zou minstens ondergeschikt moeten zijn aan het max. toegestane woonvolume (1/000 m³). Indien een site, oorspronkelijk opgericht i.f.v. een landbouwzetel, wordt teruggebracht naar louter zonevrij wonen dient er zoveel mogelijk onthard te worden en beperkt te worden in ruimtebeslag. Dit zou zich moeten vertalen in het beperken van de

bebouwing tot een woning en een gangbaar bijgebouw waarbij de huiskavel ook terug verkleind wordt naar de gebruikelijke 50 m bouwzone. Er dient gestreefd te worden naar maximale ontharding in het buitengebied. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden. De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn immers gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies."

1.9.2 Polder van Moervaart en Zuidlede

Deze instantie bracht geen advies uit binnen de wettelijke termijn van 50 dagen, eindigend op 21 februari 2025.

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Namens het CBS werd op 13 januari 2025 volgend advies verleend:

"In het beroepschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren.

Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 31 oktober 2024 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV2

Op 24 januari 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV2 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen (zie bericht dd. 13/02/2025 op het Omgevingsloket:

"...

Het wijzigingsverzoek heeft vooreerst betrekking op de toevoeging van de vergunde plannen (die op zich amper verschillen van de plannen bestaande toestand), dit gezien de opmerking in het beroepschrift van het departement omgeving dat deze vergunde plannen ontbreken.

...

Een dergelijk wijzigingsverzoek waarbij enkel bijkomende verduidelijking (toevoegen van de vergunde plannen) worden aangegeven, betreft geenszins een wijziging toe aan de aanvraag zelf en is om die reden dan ook mogelijk zonder dat hieromtrent een nieuw openbaar onderzoek is vereist. Het voorwerp van de aanvraag wijzigt immers niet.

Een tweede wijziging heeft betrekking op de aanpassing (lees: reductie) van de rubriek in het IIOA en betreft een loutere materiële vergissing die wordt rechtgezet:

Zoals blijkt uit de aanvraag worden er 4 (ruime) kennels voorzien zodat het hondenpension het houden van maximum 4 honden vooropstelt. Dit wordt ook duidelijk aangegeven in de omschrijving van het voorwerp van de aanvraag. Er is inderdaad een klein foutje geslopen in de aanvraag van de rubrieken, maar dit zal ook met een wijzigingsverzoek worden aangepast (en dus beperkt worden tot 4 honden). Ook deze rechtzetting van een louter materiële vergissing (die daarenboven een inperking impliceert) kan zondermeer worden doorgevoerd zonder nieuw openbaar onderzoek."

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

De wijzigingen betreffen verduidelijkingen en de rechtzetting van een materiële misslag.

De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, noch brengen zij een schending van de rechten van derden met zich mee.

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat geen nieuw openbaar onderzoek nodig is.

De gewijzigde projectinhoud werd op 3 februari 2025 aanvaard.

Met de gewijzigde projectinhoud wordt tegemoet gekomen aan het standpunt van appellant dat het dossier onvolledig zou zijn door het ontbreken van de plannen met de vergunde toestand.

In het advies dd. 12 februari 2025 van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij (zie rubriek 1.9.1) wordt volgende opmerking gemaakt:

"We stellen vast op de plannen dat het gedeelte trimsalon niet meer wordt ingetekend. We gaan er dan ook van uit dat deze activiteit geschrapt wordt uit de aanvraag."

Dit betreft een vergissing van het agentschap, het grondplan 'BA_Bedrijfswoning+stal_P_N_1_A2-100.pdf' werd niet gewijzigd, er wordt dus wel degelijk nog steeds een functiewijziging naar (deels) trimsalon gevraagd.

2.2 De 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 Polder van Moervaart en Zuidlede.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zee overstroming;
- 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 middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming);
- de rechterzij perceelsgrens is 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);
- de rechterzij perceelsgrens is 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.

Algemeen geplande toestand:

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

Gescheiden stelsel

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

Verharding

Een deel van de verhardingen op het terrein werden verwijderd, nl. 234 m² betonverharding op de weide, 249,32 m² grindverharding tussen de gebouwen, 271,23 m² grindverharding aan oprit en 243,75 m² betonverharding aan de linkerperceelgrens.

De nieuwe verharding wordt aangelegd ter ontsluiting van de nieuwe schuur.

Het hemelwater dat erop valt kan op eigen terrein in de bodem infiltreren.

Hemelwaterput

Er worden 2 hemelwaterputten van elk 10 m³ voorzien.

Volgens artikel 7, §3 GSVH is een hemelwaterput van minimum 68,5 m³ nodig.

Het water wordt gebruikt voor het onderhoud van de stallen, sanitaire voorzieningen, uitwassen kennels, dienstkraantjes, ... Het water dient ook hergebruikt te worden in de bestaande woning. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien en naar de tuin. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

De gevraagde hemelwaterputten volstaan, gelet op het beperktere hergebruik.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi).

De wadi dient een inhoud te hebben van minimum 20.646 liter en een oppervlakte van minimum 50,05 m².

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 22.400 liter en een oppervlakte van 56 m².

Overstromingen

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

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

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Conclusie:

Mits te voldoen aan bovenvermelde maatregelen doorstaat de aanvraag de watertoets.

2.3 De MER-toets

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

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten besproken inzake mobiliteit en geluid en trillingen. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 De natuurtoets

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

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt.

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

2.5 Stikstoftoets

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.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 5,9 km afstand van de dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: 'Schelde en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Voor dit project gaan we uit van een beperkt aantal voertuigbewegingen (<70.000) en een beperkte uitstoot van mestopslag.

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

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.6 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.6.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet strijdig met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.6.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6.3 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1), zowel voor wat betreft het gedeelte gelegen in agrarisch gebied als het gedeelte gelegen in de bufferzone.

De functie 'woning met woningbijgebouwen zijnde voor het oprichten van een hondenpension en hondentrimsalon' valt immers niet onder de functies toegestaan in het agrarisch gebied, noch heeft de aanvraag voor wat betreft het gedeelte in de bufferzone betrekking op het in zijn staat bewaren of groen inrichten van de ruimte.

In de toelichtende nota dd. 23 januari 2025 namens de aanvrager, opgemaakt door mr. Eva De Witte wordt het volgende gesteld (vanaf pag.6, weliswaar bij de 'functiewijziging van de veldschuur'):

"Uitgangspunt is dat de aanvrager op zich geen functiewijziging/residentialisatie van de betrokken site meer behoeft, nu ondertussen is duidelijk geworden dat hier reeds sprake was van een gedesaffekteerde hoeve. Uit een onderzoek van de voor de site afgeleverde vergunningen blijkt dat op 11 april 1996 een vergunning werd afgeleverd voor het verbouwen van een ééngezinswoning met stal

en schuur. Merk hierbij op dat bij de afgifte van de vergunning werd gesteld dat hier geen sprake was van een agrarische functie. Belangrijk is dat deze vergunning hiervoor ook wees op het (gunstige) advies van de gemachtigde ambtenaar waarin eveneens werd gesteld dat de verbouwing geen betrekking had op een landbouwbedrijf (stuk 4).

...

Ook bij de afgifte van een latere vergunning in 2006 (voor de aanpassing van de oprit) werd in het advies van het departement landbouw en visserij geoordeeld dat hier geen sprake was van een professionele landbouwactiviteit (stuk 5).

..."

De begeleidende motivatienota dd. 24 juni 2024 bij de aanvraag werd in PIV2 evenwel niet gewijzigd, en omschrijft het voorwerp van de aanvraag als volgt:

"De aanvraag heeft tot doel een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het saneren en reorganiseren van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf (voormalige paardenhouderij/fokkerij) naar zonevreemde site, dit door middel van volgende handelingen:

- *Functiewijziging van bedrijfswoning naar zonevreemde woning*
- *Functiewijziging van een paardenstal (inclusief garage) naar een woningbijgebouw, dienstig als garage/ paardenstal met een complementaire functie als hondenkennel en hondentoiletage*
- *Herbouwen van een bestaande schuur/stalgebouw*
- *Het verwijderen en aanpassen van verhardingen*

Op de site zijn een groot aantal (onvergunde) constructies aanwezig die zullen verwijderd worden of al werden verwijderd, het betreft meer specifiek:

- *De over het terrein verspreid aanwezige voederbakken, zeecontainer en caravan*
- *De buitenpiste in de voortuin*
- *Een groot deel van de aanwezige verhardingen* *Op deze wijze wordt ook in de sanering voorzien van de site hetgeen het uitzicht van deze (reeds enige tijd verwaarloosde) site ten goede komt."*

In de bestreden beslissing (zie rubriek 1.7) worden de gevraagde functiewijzigingen toegestaan, nu de aanvraag op dit punt in overeenstemming is met de bepalingen van artikel 4.4.23 VCRO, dat betrekking heeft op 'zonevreemde functiewijzigingen' en als volgt luidt:

"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.

..."

De 'door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst' betreft hier het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Artikel 3 van dit besluit luidt als volgt:

"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de

overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een complementaire functie meer bepaald kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.”

De motivering van het CBS m.b.t. de gevraagde functiewijzigingen luidt als volgt:

“...

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

...

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

De oppervlakte van de woning blijft groter dan deze van de dienstverlening. De complementaire functie wordt niet meegerekend voor de bepaling van het maximaal toelaatbare volume, bedoeld in artikel 145bis, § 1, 6° van het decreet. Hiermee wordt bedoeld dat de complementaire functie ook in niet-woonruimten (zoals stallen) kan ondergebracht worden. Enkel de eerste meters (in diepte) van het hondentrimsalon vallen binnen de zone voor agrarisch gebied. De woning in combinatie met de inpandige garage blijft beperkt tot een volume van 1000 m³. De functiewijziging kan worden toegestaan.

...

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

De argumentatie van het CBS wordt bijgetreden.

In het beroepsschrift van de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving wordt – voor wat de toetsing aan bovenvermeld artikel 3 BVR van 28 november 2003 betreft – verwezen naar de losloopweide van ca. 360 m², waardoor de oppervlaktenorm van 100 m² zou zijn overschreden. Dit standpunt wordt niet bijgetreden, de norm van max. 100 m² heeft betrekking op de ‘totale maximale vloeroppervlakte’ van ‘een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex’. Een eenvoudige niet-verharde buitenruimte zoals een losloopweide dient niet in rekening gebracht voor de toetsing aan artikel 3 van het betrokken besluit.

De gevraagde bestemmingswijzigingen kunnen dus toegestaan worden.

Er wordt tevens gevraagd in toepassing van artikel 4.4.17 VCRO de los (en links) van de woning staande veldschuur – thans in gebruik als stal – op dezelfde plaats te herbouwen i.f.v. een gebruik als opslagruimte voor voeders + hooi en stro, als schuilhok voor de paarden en als mestvaalt/container.

Artikel 4.4.17 VCRO luidt als volgt:

“§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op projecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vereist is, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke omgevingsvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

§2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

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.”

De veldschuur wordt op dezelfde plaats herbouwd.

In de bestaande toestand heeft deze constructie een footprint van 166,15 m² (en geen 361,15 m² zoals verkeerdelijk op het grondplan vermeld wordt) en een overdekt bouwvolume van 532,70 m³.

In de nieuwe toestand heeft de constructie een footprint van 170,40 m² en een overdekt bouwvolume van 530,76 m³ volgens de vermelding op het grondplan (of 535,05 m³ op basis van de hoogten vermeld op voor- en achtergevelaanzicht).

Appellant stelt in zijn beroepschrift het volgende:

"Verder kan niet akkoord worden gegaan met de functiewijziging van veldschuur naar woningbijgebouw en de herbouw van deze constructie als een grotendeels gesloten gebouw. Een veldschuur is immers een utilitaire constructie, bestemd voor de opslag en bescherming van stro tegen de weersomstandigheden. In geen geval kan een dergelijke constructie als een gebouw in aanmerking komen voor een functiewijziging o.b.v. art. 4.4.23 VCRO. In haar arrest van 16 november 2023 met nummer RvVb-A-2324-0207 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen dit bevestigd: "Artikel 4.4.23 VCRO kan maar worden toegepast als de aanvraag 'een gebouw' of 'een gebouwencomplex' betreft. Artikel 4.1.1, 3° VCRO neemt een 'gebouw' op in de ruimere begripsomschrijving van 'constructie'. Het begrip 'gebouw' wordt decretaal niet gedefinieerd zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis begrepen moet worden. Van Dale, Groot woordenboek van de Nederlandse taal definieert het begrip 'gebouw' als "hetgeen gebouwd is, bouwwerk van tamelijke of aanzienlijke grootte en in het algemeen vervaardigd van duurzaam materiaal, dienende tot woning, samenkomst of andere maatschappelijke verrichtingen, tot berging (een pakhuis, arsenaal), als monument of anderszins". In de bestreden beslissing besluit de verwerende partij dat de aanvraag voldoet aan de in artikel 4.4.23 VCRO gestelde "generieke voorwaarden". Daarin neemt ze eenvoudigweg aan, zonder nadere motivering of beschouwingen, dat de constructie een gebouw is, de beroepsargumentatie van de verzoekende partij ten spijt. In haar bestuurlijk beroepschrift heeft de verzoekende partij aangevoerd dat de bestaande constructie, zoals gesteld in het advies van het Departement Landbouw en Visserij, een open veldschuur is, een utilitaire constructie bestemd voor de opslag en bescherming van stro tegen de weersomstandigheden, en dat er geen wettelijke grondslag bestaat om van een dergelijke open constructie een gesloten gebouw te maken. Niet alleen laat de verwerende partij de beroepsargumentatie van de verzoekende partij onbeantwoord, de betrokken constructie is ook geen gebouw in de spraakgebruikelijke betekenis van dat woord. Wat de in de aanvraag opgenomen foto's en de in de bestreden beslissing opgenomen foto van de constructie laten zien, is een dak op palen zonder wanden of muren. De aan twee zijden van de constructie geplaatste, in omvang beperkte betonplaten kunnen geen wanden of muren worden genoemd. In zijn adviezen heeft het Departement Landbouw en Visserij de constructie treffend omschreven, met name "een open afdak"."

De functiewijziging van de open veldschuur naar woningbijgebouw en de geplande herbouw is dan ook niet mogelijk."

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden.

Het dossier bevat slechts één foto van de betrokken constructie, en dan nog van slechts de helft ervan.

Het betreft een open afdak met golfplaten, steunend op houten palen (één zijde is dicht met bardageplaten en een zeildoek).

In de nieuwe toestand heeft de constructie nog slechts één zijde die volledig open is, de andere zijden zijn deels open en deels gesloten met gevelmetselwerk, een ventilatiegordijn en een metalen schuifpoort.

Ok intern wordt een opdeling gemaakt met muren in metselwerk, de dakbedekking zal bestaan uit bruine dakpannen.

Een gammele open constructie/afdak wordt dus vervangen door een volwaardig gebouw, weliswaar

deels met open wanden.

Dit gebouw komt op basis van bovenvermelde rechtspraak niet voor vergunning in aanmerking. Het achterste deel van het perceel ligt in het gebied van het gewestelijk RUP 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Fase 2', meer bepaald in de 'zone voor gemengd openruimtegebied en koppelingsgebied', waar volgend voorschrift geldt:

'Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten:

- *het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied;*
- *het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.'*

In de aanvraag voorziet men een open afsluiting binnen deze zone met als doel een hondenlosloopweide te voorzien horende bij het hondenpension.

Dit doel valt niet binnen de toegelaten handelingen zoals vooropgesteld binnen het gewestelijk RUP, deze losloopweide is immers niet gericht op sociale, educatieve of recreatieve doeleinden in functie van het gebied en kan niet onder hobbylandbouw vallen.

De losloopweide kan niet toegestaan worden voor wat betreft het gedeelte gelegen in het gewestelijk RUP.

2.6.4 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."*

De aanvraag – ook in PIV2 – betreft de regularisatie van de functiewijziging van bedrijfswoning naar een zonevrije woning met beperkte nevenfunctie.

Als nevenfunctie of 'complementaire functie' wordt een hondenpension voor 4 honden en hondentrimsalon voorzien in het gebouw rechts palend achter/aan de woning, eveneens bevattend een te behouden dubbele garage.

Dit hoofdzakelijk als paardenstal vergund gebouw heeft een totaal bouwvolume van 1.495,52 m³. Het is opgetrokken in een stalen skeletstructuur en afgewerkt met gevelmetselwerk, schrijnwerk en bruine dakpannen, analoog aan de woning, waardoor dit gebouw een architecturaal geheel met de woning vormt. Naast bovenvermelde nevenfuncties blijven ook 4 van de 6 boxen in het gebouw behouden voor paarden.

Er zijn juridisch geen bezwaren tegen de gevraagde functiewijziging.

Het gedeelte van het gebouw bestaande uit de dubbele garage met bouwvolume 185,91 m³ wordt beschouwd als behorend tot de woning, de bestemmingswijziging slaat dus op het resterend volume,

zijnde:

$$1.495,52 \text{ m}^3 - 185,91 \text{ m}^3 = 1.309,61 \text{ m}^3.$$

Er wordt gevraagd een deuropening (plaatsen van een buitendeur) te regulariseren in de smalle doorgang die de woning met de dubbele garage verbindt, dus betrekking hebbend op het woongedeelte.

Er zijn geen bezwaren tegen deze bijkomende (achter)deur.

In de rechterzijgevel en in de achtergevel van het bijgebouw worden in totaal 3 raamopeningen en een deuropening gemaakt voor de uitbating van de hondenkennels, in de achtergevel worden tevens 4 raamopeningen gemaakt ten behoeve van de paardenboxen.

Het aanbrengen van de deur- en (kleine) raamopeningen wijzigen het uitzicht van het gebouw slechts zeer beperkt. De gevelwijzigingen zijn aanvaardbaar, zij komen het dierenwelzijn ten goede.

De gevraagde bestemmingswijzigingen zijn aanvaardbaar.

Het betreft een perceel dat te weinig potentie heeft om nog een volwaardige agrarische of para-agrarische functie te bevatten.

Het gebouw rechts van de woning heeft in de vergunde toestand reeds het uitzicht (en minstens deels het gebruik) van een woningbijgebouw, de omvang ervan wijzigt niet, het uitzicht nauwelijks.

Het perceel maakt deel uit van een woonlint, aansluitend op de dorpskern van Oostakker. De links en rechts aanpalende percelen zijn bebouwd met (zonevreemde) residentiële woningen. De gevraagde bestemmingswijziging is niet strijdig met de goede plaatselijke ordening.

De herbouw van de veldschuur wordt niet toegestaan omwille van een legaliteitsbelemmering (zie hoger).

Voor de mestvaalt, die in de nieuwbouw geïntegreerd wordt, dient een andere oplossing gezocht.

Het is positief dat een aantal niet vergunde constructies (caravan, ...) en verhardingen verwijderd worden, hiervoor is geen vergunning nodig.

De hondenlosloopweide aansluitend aan het hondenpension moet zich beperken in diepte tot de bufferzone en mag dus m.a.w. niet in het koppelingsgebied gelegen zijn.

Mits te voldoen aan bovenvermelde voorwaarden is de aanvraag niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

2.6.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Het herbouwen van de veldloods dient uit de vergunning gesloten, de oppervlakte van de hondenlosloopweide dient beperkt tot het gedeelte gelegen in de bufferzone.

2.7 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.7.1 Bespreking milieuhygiënische aspecten

Het hondenpension en hondentrimsalon voor maximaal 4 honden worden ondergebracht in ruimtes die afdoende akoestisch geïsoleerd zijn.

De buitenverblijven zijn opgebouwd uit losloopweiden met ruime oppervlaktes voor het maximaal aanwezig aantal honden.

Alle richtlijnen inzake huisvesting van honden opgelegd door de cel welzijn zullen volgens de aanvraag ruimschoots gevolgd dit zowel binnen als buiten.

De buitenverblijven worden afgescheiden van de omgeving door middel van diverse groenbuffers aangelegd in planten/hagen/struiken (eveneens prikkelarm), dit alles met inheemse beplanting conform richtlijnen.

De buitenlopen van honden zullen enkel tijdens de kantooruren in gebruik worden genomen.

Er zullen een 4-tal vervoersbewegingen per dag plaatsvinden, het project is gelegen aan een reeds vrij drukke weg. De parkeergelegenheid situeert zich vooraan het perceel.

Zowel de honden- als paardenverblijven/stallen zijn uitgevoerd in waterdichte beton. insijpelen van vloeistoffen in de grond is dus niet mogelijk (waterdichte uitvoering).

Er zullen maximaal 5 paarden gehouden worden als hobby. De paardenmest zal opgeslagen worden in een overdekte mestopslag door middel van een container voor haakarmvoertuig.

2.7.2 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan enkel akte genomen worden van de gemelde klasse 3 iioa's onder de toepasselijke milieuvorwaarden indien de gevraagde SH eveneens kunnen vergund worden.

Milieuvoorwaarden

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 van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

Bijzondere milieuvoorwaarden

Opslag paardenmest

De container waarin de opslag wordt voorzien dient vloeistofdicht te zijn.

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

De aanvrager stelt onder meer dat een gans voortraject gelopen werd met de stad, voor de veldschuur een nieuwe aanvraag zal ingediend worden, dat aangesloten wordt bij het advies van de POA.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024097147 kan een omgevingsvergunning gedeeltelijk worden verleend, volgens PIV2 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024097147 ingediend door Stadeus wordt een omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend, volgens PIV2 onder volgende voorwaarden:

Wordt uitgesloten uit de vergunning:

De herbouw van de veldschuur.

Hierdoor kan geen akte genomen worden van de gemelde klasse 3 iioa's.

Beperken oppervlakte losloopweide:

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

Verharding:

De verhardingen (72,56 m²) moeten zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn.

Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Hemelwaterput:

Het water dient ook hergebruikt worden in de bestaande woning.

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

Riolering:

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend. De wachtaansluitingen mogen niet dieper dan 70 cm onder het maaiveld zitten. De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de toekomstige straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan

onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

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

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

Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein.

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

Rioolvertakking:

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

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

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen.

Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De

afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

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

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

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

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

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant Dimfa Stadeus met inrichtingsnummer 20230704-0099 gemelde nieuwe klasse 3 rubrieken:

- o 19.6.2°a)

de maximale opslag van 80 m³ hooi en stro;

- o 28.2.c)1°

de maximale opslag van 15 m³ paardenmest in een container.

Milieuvoorwaarden

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 van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link <https://navigator.emis.vito.be/>.

Bijzondere milieuvoorwaarden

Opslag paardenmest

De container waarin de opslag wordt voorzien dient vloeistof dicht te zijn.

Artikel 3

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

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

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het **digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges**, of;

- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;

- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalt termijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de aanplakking. Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent

de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse

Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter