

Deputatie

Besluit

Zitting van 19 juni 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024115915

**55 2025_DEP_02976 OVberoep 2024115915 - Gent - Vanfleteren-Van
Ginderachter - Vergunning verlenen**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

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

De heer Michel Vanfleteren en mevrouw Julie Van Ginderachter, Oude Gentweg 62 te De Pinte hebben per beveiligde zending van 18 september 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024115915.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Heistraat 24, kadastraal gekend als GENT 24, sectie A, nrs. 353A, 356D, 355E, 357A;

Het betreft een aanvraag tot functiewijziging van hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Gebouw E	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	
Gebouw F	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	
Gebouw A	Bouwen of herbouwen	• Wonen
Gebouw B	Bouwen of herbouwen	• Wonen
Gebouw D1	Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woongelegenheden	• Wonen • Commerciële functies
Gebouw D2	Slopen van niet vrijstaande	

	gebouwen of constructies	
Gebouw C	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 16 januari 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 14 februari 2025 beroep ingesteld door mr. Karolien Beké en mr. Karlien Vernieuwe, advocaten te Gent, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 5 maart 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 4 juni 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.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 3 juni 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: de heer Michel Vanfleteren, bijgestaan door mr. Karolien Beké

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

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Afbakening grootstedelijk gebied Gent", binnen deelproject "6C Parkbos" zoals definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 9 juli 2010. Het perceel is gelegen in een zone voor landbouw (artikel 9).
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Heistraat.
- Het terrein ligt dichtbij een (oud-)geklasseerde waterloop Grietgracht.
- Het terrein ligt niet binnen een polder.
- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, gelet op de ligging in waardevol agrarisch gebied.
- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, gelet op de ligging van het goed in het cultuurhistorische landschap de Kastelsite. <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/8951>
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Deze instantie bracht op 19 november 2024 volgend ongunstig advies uit:

"...

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

De aanvraag betreft de functiewijziging van een landbouwzetel naar een residentiële site met een woning en 2 woningbijgebouwen waarbij 1 woningbijgebouw ook deels wordt omgevormd tot een kantoorfunctie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij bracht reeds verschillende voorgaande ongunstige adviezen uit m.b.t. een omvorming van deze site. Het laatste ongunstige advies werd geformuleerd op 28 september 2023 met referentienr. 2023_001931_v2. De voorgaande aanvraag werd ook geweigerd door het CBS van Gent waarbij de aanvragers beroep aantekenden. Uiteindelijk

werd de voorgaande aanvraag ook in beroepsprocedure door de deputatie van Oost-Vlaanderen geweigerd.

Er wordt nu een nieuwe aanvraag ingediend. In huidige aanvraag wordt minder gebouwenvolume aan woningbijgebouwen behouden (en herbouwd) t.o.v. de voorgaande aanvraag. Het betreft nu een totaalvolume van 1033,62m³. Dit betreft een positieve evolutie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is echter van mening dat het volume aan woningbijgebouwen ondergeschikt zou moeten zijn aan het woonvolume. Zeker omdat er een bijgebouw volledig wordt herbouwd en een ander grondig wordt verbouwd, kan hier o.i. perfect aan voldaan worden.

Er wordt nu een omvorming gevraagd naar zonevreemd wonen met kantoorfunctie t.o.v. de voorgaande aanvraag wonen met kantoor én B&B. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft echter bij haar voorgaande standpunt dat een omvorming naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarische gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van het naastgelegen landbouwbedrijf. De site is ook opgenomen binnen een recent opgemaakt RUP als 'zone voor landbouw'. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur met professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt zodoende een ongunstig advies voor de functiewijziging van landbouw naar wonen.

...

Deze instantie bracht op 16 december 2024 volgend bijkomend ongunstig advies uit:

...

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies. Op 19 november 2024 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend advies uit voor voorliggende aanvraag (advies met ons kenmerk 2024_007007_v1) :

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

De aanvraag betreft de functiewijziging van een landbouwzetel naar een residentiële site met een woning en 2 woningbijgebouwen waarbij 1 woningbijgebouw ook deels wordt omgevormd tot een kantoorfunctie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij bracht reeds verschillende voorgaande ongunstige adviezen uit m.b.t. een omvorming van deze site. Het laatste ongunstige advies werd geformuleerd op 28 september 2023 met referentienr. 2023_001931_v2. De voorgaande aanvraag werd ook geweigerd door het CBS van Gent waarbij de aanvragers beroep aantekenden. Uiteindelijk werd de voorgaande aanvraag ook in beroepsprocedure door de deputatie van Oost-Vlaanderen geweigerd.

Er wordt nu een nieuwe aanvraag ingediend. In huidige aanvraag wordt minder gebouwenvolume aan woningbijgebouwen behouden (en herbouwd) t.o.v. de voorgaande aanvraag. Het betreft nu een totaalvolume van 1033,62m³. Dit betreft een positieve evolutie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is echter van mening dat het volume aan woningbijgebouwen ondergeschikt zou moeten zijn aan het woonvolume. Zeker omdat er een bijgebouw volledig wordt herbouwd en een ander grondig wordt verbouwd, kan hier o.i. perfect aan voldaan worden.

Er wordt nu een omvorming gevraagd naar zonevreemd wonen met kantoorfunctie t.o.v. de voorgaande aanvraag wonen met kantoor én B&B. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft echter bij haar voorgaande standpunt dat een omvorming naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarische gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van het naastgelegen landbouwbedrijf. De site is ook opgenomen binnen een recent opgemaakt RUP als 'zone voor landbouw'. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur met professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks

op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt zodoende een ongunstig advies voor de functiewijziging van landbouw naar wonen.

Op 07 december werd er een gewijzigde projectinhoud opgeladen in het omgevingsloket door de aanvragers waarop er opnieuw om advies wordt gevraagd:

Naar aanleiding van advies Agentschap Onroerend Erfgoed zijn de plannen van het bijgebouw D licht bijgesteld

- de dakkapellen werden vervangen door dakvlakramen in harmonie met schrijnwerk gelijkvloers*
- de beglaasde gevel werd gewijzigd in baksteengevel met raamopeningen*
- tevens werd de accentuering met groen langs de oprit verwijderd.*

We merken in het advies van Agentschap Landbouw & Zeevisserij 2024115915 (V2) ten onrechte geen rekening houdt met de pachtovereenkomst met naastliggend veeteeltbedrijf die zorgt dat 80% van het perceel voor landbouw wordt aangewend.

De wijzigingen zijn niet van die aard dat er een gewijzigd standpunt wordt ingenomen. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft notie genomen van de bovenvermelde opmerking mbt de pachtovereenkomst. Het feit dat de omliggende landbouwgronden in een professioneel landbouwgebruik blijven is uiteraard positief. Het feit echter dat deze landbouwzetel wordt omgevormd naar een residentiële site met aanhorende functies kan mogelijks een negatieve impact betekenen op de vergunningverlening van het direct naastliggende veeteeltbedrijf e.a. bedrijven, bijgevolg wordt er vanuit landbouwkundig standpunt een ongunstig advies verleend. Het bovenstaande ongunstig advies blijft bijgevolg behouden.

..."

1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 25 november 2025 volgend gunstig advies onder voorwaarden uit:

"...

Motivering

De hoeve in de Heistraat 24 is gelegen in het cultuurhistorisch landschap 'kastelensite', beschermd bij ministerieel besluit van 25 juli 2005 omwille van de natuurwetenschappelijke, historische en esthetische waarden.

De hoeves maken deel uit van het bouwkundig erfgoed binnen de bescherming die behouden en beheerd moeten worden met het oog op het behoud van de intrinsieke waarden ervan. De talrijke hoeves zijn karakteriserend voor dit landbouwgebied en dragen bij aan de beleevingswaarde.

De aanvraag beoogt de sloop van het merendeel van het hoevecomplex en de bouw van nieuwe volumes. Het woonhuis (gebouw A), het bijgebouw B, de ingevallen houten schuur (gebouw C), een deel van de schuur ten oosten van het woonhuis (bijgebouw D) en de recentere bedrijfsgebouwen E en F worden gesloopt.

Op de locatie van het voormalig woonhuis komt een nieuw woonhuis in historiserende stijl (met open voutekamer). Het woonhuis bestaat uit één bouwlaag onder een zadeldak en is volledig onderkelderd. Een nieuw bijgebouw vervangt bijgebouw B en wordt ingevuld als ontspanningsruimte. Het gabarit en de nokhoogte blijven min of meer behouden, de noordgevel wordt uitgevoerd als een volledig beglaasde gevel. De westgevel (gericht naar het woonhuis) is voorzien van een grote raampartij. Een deel van de schuur (gebouw D) wordt zwaar verbouwd en herbestemd tot garage, (tuin)berging en kantoor-atelier. De gesloten zuidgevel (gericht naar de straatzijde) wordt een volledig beglaasde gevel. De westgevel bestaat uit twee grote garagepoorten en een grote raampartij (met deur), ook de oostgevel wordt openwerkt met grote raampartijen. Het geheel is gevat onder een zadeldak met toevoeging van twee dakkapellen en een schouw. Voorgaande toevoegingen – eigen aan een woonhuis – zijn vreemd aan de typologie van een schuur.

Het is positief dat de recentere bedrijfsgebouwen zonder erfgoedwaarden, zoals bijgebouwen C, E en F worden gesloopt. Nieuwe gebouwen worden opgetrokken ter hoogte van de footprint van gesloopte gebouwen rond het vroegere erf.

Het is verder positief dat het woonhuis bestaat uit één bouwlaag gevat onder een zadeldak met een redelijk gesloten dakvlak aan de straatzijde (zonder dakkapellen). De kroonlijsthoogte van het volume

met op- en voutekamer is lager kan de kroonlijsthoogte van het bestaande woonhuis. We betreuren echter dat het woonhuis in historiserende stijl is opgevat.

Het enige bewaarde gebouw van het hoevecomplex – de schuur aan de straatkant – wordt onherkenbaar verbouwd met toevoeging van architectuurelementen eigen aan een woonhuis. De grote dakkapellen in beide dakvlakken hebben een impact op de volumetrie van de schuur. Een beglaasde gevel kan, maar mag niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein. Dit is minder passend in de beschermde omgeving waar we voornamelijk hoevecomplexen zien met gesloten gevels en dakvlakken aan straatkant, zoals het hoevecomplex in Heistraat 26.

Het is positief dat de aanvragers veel ontharden, bovendien voorzien ze beperkte, waterdoorlatende verhardingen, enkele hoogstammige bomen (Linde) en extensief gras. Wij vragen om de boogvormige oprit niet te accentueren met het inheemse groen omdat dit een vertuinend effect heeft. Voor aanplantingen vragen wij om rekening te houden met de historische, compacte inplanting van het erf met daarrond hagen en houtkanten die de perceelsgrenzen volgen (goed zichtbaar op de NGI kaarten van 1873, 1904 en 1939)

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden

: - De twee dakkapellen van bijgebouw D (de schuur) vervangt de aanvrager door dakvlakramen. Deze dakvlakramen zijn beperkt in afmetingen en zijn uitgelijnd op de gevelopeningen op de onderliggende verdiepingen.

- De beglaasde gevel moet vervangen worden door een bakstenen gevel met ramen.

- De oprit niet accentueren met boogvormige aanplantingen;

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

..."

Deze instantie bracht op 20 december 2024 volgend bijkomend gunstig advies uit:

"...

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 11/12/2024. Voor de gevraagde handelingen verlenen we een gunstig advies (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

Deze handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming: de aangepaste plannen komen tegemoet aan de voorwaarden, gesteld in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 25/11/2024. De dakkapellen van de schuur aan de straatkant (volume C) zijn elk vervangen door één dakvlakraam met een maximale breedte van 80 cm en maximale totale hoogte van 120 cm. De beglaasde gevel aan de straatkant is vervangen door een bakstenen gevel met ramen. Tot slot is de accentuerende beplanting ter hoogte van de oprit weggelaten. Aangezien het nieuwe ontwerp voldoet aan de voorwaarden, is er geen bezwaar meer vanuit erfgoedbehoud.

..."

1.3.3 Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 14 oktober 2024 geen advies uit.

1.3.4 Nutsmaatschappijen

Fluvius bracht op 5 november 2024 een gedeeltelijk en voorwaardelijk gunstig advies uit.

Proximus bracht op 28 oktober 2024 een gunstig advies uit.

Wyre bracht op 15 oktober 2024 een gunstig advies onder voorwaarden uit.

Farys bracht op 4 december 2024 een gunstig advies onder voorwaarden uit.

1.3.5 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 21 oktober 2024 een gunstig advies onder voorwaarden uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 01/02/2024 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing en functiewijziging van een hoevecomplex van landbouw naar wonen, kantoor en toeristische logies. (OMV_2023016545)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/04/1974 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een koestal. (1974 ZW 1319)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen omschrijft de aanvraag en omgeving als volgt:

'De aanvraag situeert zich op een landbouwsite langs de Heistraat in Zwijnaarde. De site bevindt zich in een openruimtegebied waarbinnen zich een aantal landbouwsites bevinden en tevens een aantal zonevreemde woningen. De landbouwsite is bebouwd met een woning en een aantal (verouderde) schuren en stallen.

De site is beschermd als cultuurhistorisch landschap: Kastelensite, beschermd sinds 25 juli 2005: "De kastelensite te Sint-Denijs-Westrem en Zwijnaarde is beschermd als landschap. De als monument beschermde kastelen Puttenhove, kasteel Rijvissche en kasteel De Klosse en het als monument beschermde Predikherenhof maken deel uit van het beschermde landschap". De kastelensite is beschermd als landschap omwille van het algemene belang gevormd door de natuurwetenschappelijke, historische en esthetische waarde.

Met deze aanvraag wenst men de landbouwfunctie van deze site om te zetten naar residentieel wonen (zonevreemde functiewijziging). Tegelijkertijd wordt de bebouwing op de site deels gesloopt en deels verbouwd of herbouwd.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

- *de functiewijzigingen van het hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor*
- *de herbouw van een hoevewoning (A) op dezelfde plaats met als nieuwe functie residentieel wonen. De nieuwe woning wordt opgetrokken in een landelijke stijl. Het is een vrijstaand volume van 1 bouwlaag hoog dat wordt afgewerkt met een hellend dak. Zowel in de voor- als achtergevel verspringt de kroonlijsthoogte, in de achtergevel zitten een aantal dakuitbouwen. De gevels worden afgewerkt met wit geschilderd metselwerk. De woning wordt voorzien van een onderkeldering met daarin een wasplaats en bergingen. De footprint van de woning bedraagt 180m², het volume is ca. 960m³.*
- *de herbouw van het voormalig bedrijfsgebouw (B) op dezelfde plaats met als nieuwe functie woningbijgebouw. Dit bijgebouw is 1 bouwlaag hoog en wordt afgewerkt met een hellend dak. Het volume blijft ongewijzigd. De gevels worden afgewerkt met een wit geschilderde gevelsteen. Dit bijgebouw wordt als fitness en ontspanningsruimte ingericht.*
- *de verbouw van het origineel volume (D1) van een bedrijfsgebouw (D) met als nieuwe functie garage, kantoor en berging. Het te verbouwen deel heeft een oppervlakte van 151,61m² en een volume van 763,5m³. Dit gebouw heeft een L-vormige footprint, is 1 bouwlaag hoog en wordt afgewerkt met een hellend dak. De gevels krijgen een afwerking met een wit geschilderde gevelsteen.*
- *de sloop van de bedrijfsgebouwen C, E, F en D2 (aanbouwwolume van gebouw D)*
- *omgevingsaanleg: op de site worden verhardingen aangelegd in functie van parkeren en manoeuvreren. De bestaande verharding op de site bedraagt ongeveer 1374,02m² en wordt gereduceerd tot 421,9m². De verharding bestaat uit 377,2m² strikt noodzakelijke toegangen en opritten en 44,7m² niet noodzakelijke verhardingen (dit zijn de terrassen en parkeerstroken).*

Deze aanvraag is een herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning, zie historiek. In vergelijking met deze voorgaande aanvraag wordt meer bebouwing gesloopt en wordt de nevenfunctie van een B&B verlaten.'

1.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010), in een zone voor landbouw (artikel 9).

Voor dit gebied gelden volgende voorschriften:

"Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'

Art 9.1 Het gebied is bestemd voor landbouw. Natuurbehoud en landschapszorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Naast de in artikel 1 aangegeven mogelijkheden, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar of toegelaten:

- o alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het landbouwbedrijf. Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woningen van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken. Nieuwe agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.*
- o Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden;*
- o Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het gebied;*
- o Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;*
- o Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer;*
- o Het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen;*
- o Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;*

...

In bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven in het gebied kan als nieuw gebruik wonen worden toegelaten. Daarbij mogen echter de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning. Meergezinswoningen zijn uitgesloten. "

Ook artikel 1, omvattende de generieke voorschriften m.b.t. het deelproject 6C Parkbos', is dus van toepassing op deze aanvraag, en luidt als volgt:

"Artikel 1: Groenpool Parkbos

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer. In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden worden bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laagdynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten toegelaten.

...

Voor de woningen buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 7 en buiten het Randstedelijk woongebied zoals bedoeld in artikel 8 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

o het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie wordt opgericht, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- 1. de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;*
- 2. de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*
- 3. het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning blijven behouden;*
- 4. het bouwvolume van de herbouwde woning wordt beperkt tot 1.000m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1.000m³;*
- 5. het betreft geen cultuurhistorisch waardevol gebouw, met een stersymbool in overdruk op het grafisch plan weergegeven.*

o het herbouwen op dezelfde plaats van bestaande woningen of bedrijfswoningen, aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw (op het grafisch plan aangeduid met een zwart stersymbool) binnen het hetzelfde bouwvolume, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- 1. de woning is geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager;*
- 2. de woning was voor de vernieling of beschadiging niet verkrot;*
- 3. de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*
- 4. de woning werd volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of de beschadiging bewoond;*
- 5. de aanvraag gebeurt ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;*
- 6. het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw blijven behouden ;*
- 7. het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1.000m³ nuttige ruimte indien het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000m³.*

o het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een stersymbool), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- 1. de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;*
- 2. de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*
- 3. de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen – leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%;*

o het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal woonegelegenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten. " De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en de bestemming van dit GRUP, daar de aanvraag geen betrekking heeft op agrarische activiteiten.

Met voorliggende aanvraag wenst men de functie van dit gebouwencomplex te wijzigen van agrarisch naar residentieel wonen en een kantoor/atelier. Daarnaast wordt ook de verbouw en herbouw van enkele volumes aangevraagd.

De voorschriften van het GRUP (artikel 9) bepalen uitdrukkelijk dat de functie 'wonen' hier kan toegestaan worden, mits de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning, wat hier niet het geval is.

Noch artikel 1 (generieke voorschriften), noch artikel 9 staan echter de bestemming kantoor toe. Hiervoor wenst men toepassing te maken van artikel 3 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

Afwijkingsmogelijkheid artikel 4.4.23. VCRO

Artikel 4.4.23 VCRO heeft betrekking op 'zonevrije functiewijzigingen' en luidt als volgt: "Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

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

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

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

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 zonevrije functiewijzigingen.

Artikel 3 van het 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. "

Conclusie

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en de bestemming van dit GRUP, daar de aanvraag geen betrekking heeft op agrarische activiteiten. Strikt genomen staat dit GRUP het omvormen van een landbouwsite naar de functie wonen wel toe. Daarnaast kan er in principe ook gebruik gemaakt worden van artikel 3 van het besluit zonevrije functiewijzigingen voor de kantoorfunctie.

Hoewel het GRUP een functiewijziging van landbouw naar wonen toestaat, is het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij bepalend of een functiewijziging hier ruimtelijk inpasbaar is. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij adviseert deze aanvraag evenwel ongunstig. Zij oordelen dat het volume aan bijgebouwen kleiner moet zijn dan het woonvolume en dat het volume aan woningbijgebouwen dus nog steeds te groot is. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is ook nog

steeds van mening dat een omvorming naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarische gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van het naastgelegen landbouwbedrijf. De site is ook opgenomen binnen een recent opgemaakt RUP als 'zone voor landbouw'. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur met professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het feit dat de omliggende landbouwgronden in een professioneel landbouwgebruik blijven is uiteraard positief. Het feit echter dat deze landbouwzetel wordt omgevormd naar een residentiële site met aanhorende functies kan mogelijks een negatieve impact betekenen op de vergunningverlening van het direct naastliggende veeteeltbedrijf e.a. bedrijven, bijgevolg wordt er vanuit landbouwkundig standpunt een ongunstig advies verleend.

De stad Gent treedt dit advies bij. Zoals ook in de vorige aanvraag reeds werd aangehaald wensen we als stad voldoende kwalitatieve landbouwruimte te vrijwaren voor (startende) landbouwers om de transitie naar een duurzame stadsgerichte landbouw mogelijk te maken. Deze site leent zich hier, gezien de ligging met heel wat landbouwgronden rondom, heel goed voor. Het maximaal vrijwaren van landbouwruimte voor professionele, duurzame en stadsgerichte landbouwactiviteiten is één van de zes beleidsdoelstellingen van de 'visie op landbouw in en rond Gent'. Deze visienota werd op 30 mei 2023 goedgekeurd in de gemeenteraad en geldt als beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Omwille van bovenstaande komt voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

Vergunde verkavelingen

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

Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op

- **Artikel 3.2 - beperken van verhardingen:** het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt.

Naast een oprit naar de site en naar de dubbele inpandige garage worden ook 4 bijkomende parkeerplaatsen aangelegd en een ruime zone om te manoeuvreren. Het aandeel verharding wordt hiermee niet beperkt tot het strikt noodzakelijke.

[...]

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is een herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning, zie historiek. Er werd in deze voorgaande aanvraag geoordeeld dat een functiewijziging van de landbouwsite naar residentieel wonen ruimtelijk niet wenselijk was en dat, indien een functiewijziging al kon toegestaan worden, het aandeel bebouwing danig moest gereduceerd worden. In vergelijking met deze voorgaande aanvraag wordt meer bebouwing gesloopt en wordt de B&B als nevenfunctie verlaten. Er wordt nog steeds voorzien in de herbouw van de woning en twee woningbijgebouwen met een gezamenlijk volume van iets meer dan 1000 m³ blijven behouden en worden verbouwd/herbouwd.

Hoewel het GRUP een functiewijziging van landbouw naar wonen toestaat, is het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij bepalend of een functiewijziging hier ruimtelijk inpasbaar is. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij adviseert deze aanvraag evenwel ongunstig. Het Agentschap

Landbouw en Zeevisserij is nog steeds van mening dat een omvorming naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarische gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van het naastgelegen landbouwbedrijf. De site is ook opgenomen binnen een recent opgemaakt RUP als 'zone voor landbouw'. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur met professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het feit dat de omliggende landbouwgronden in een professioneel landbouwgebruik blijven is uiteraard positief. Het feit echter dat deze landbouwzetel wordt omgevormd naar een residentiële site met aanhorende functies kan mogelijk een negatieve impact betekenen op de vergunningverlening van het direct naastliggende veeteeltbedrijf e.a. bedrijven, bijgevolg wordt er vanuit landbouwkundig standpunt een ongunstig advies verleend. De stad Gent treedt dit advies bij. Zoals ook in de vorige aanvraag reeds werd aangehaald wensen we als stad voldoende kwalitatieve landbouwruimte te vrijwaren voor (startende) landbouwers om de transitie naar een duurzame stadsgerichte landbouw mogelijk te maken. Deze site leent zich hier, gezien de ligging met heel wat landbouwgronden rondom, heel goed voor. Het maximaal vrijwaren van landbouwruimte voor professionele, duurzame en stadsgerichte landbouwactiviteiten is één van de zes beleidsdoelstellingen van de 'visie op landbouw in en rond Gent'. Deze visienota werd op 30 mei 2023 goedgekeurd in de gemeenteraad en geldt als beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Omwille van bovenstaande komt voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning. In de huidige aanvraag wordt minder gebouwenvolume aan woningbijgebouwen behouden (en herbouwd) t.o.v. de voorgaande aanvraag. Dit betreft een positieve evolutie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is echter ook nog altijd van mening dat het volume aan woningbijgebouwen ondergeschikt zou moeten zijn aan het woonvolume en dat het volume aan te behouden woningbijgebouwen dus nog steeds te groot is. Ook de oppervlakte aan verharding is nog steeds vrij groot. Er worden naast de twee inpandige garages ook nog steeds bijkomende parkeerplaatsen aangelegd voor de woning en een ruimte oppervlakte aan verharding om te manoeuvreren. Dit is strijdig met artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent.

CONCLUSIE

Ongunstig, een functiewijziging van de landbouwsite naar wonen is ruimtelijk niet wenselijk, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij adviseert deze aanvraag dan ook ongunstig. Een functiewijziging is hier ruimtelijk niet gewenst om voldoende kwalitatieve landbouwruimte te vrijwaren voor (startende) landbouwers en om de transitie naar een duurzame stadsgerichte landbouw mogelijk te maken.

Een eventuele functiewijziging moet bovendien gepaard gaan met een reductie van het gebouwenvolume, waarbij het aandeel bijgebouwen ondergeschikt moet zijn aan het gebouwenvolume van de woning. Ook het aandeel verharding is nog te groot. De aanvraag getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De beroepsargumenten kunnen als volgt worden samengevat:

- Het aangevraagde voldoet aan de toepassingsvoorwaarden voor de zonevreemde basisrechten en toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen
- De aanvraag voldoet aan de toepassingsvoorwaarden uit artikel 4.4.23 VCRO
- De aanvraag zal geen negatieve impact hebben op het direct naastliggende veeteeltbedrijf en andere bedrijven
- Het aangevraagde komt principieel voor vergunning in aanmerking op basis van artikel 9.1 GRUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'
- Het grootste deel van de achterliggende weide wordt in pacht gegeven aan het naastgelegen veeteeltbedrijf zodat de inname voor zonevreemde site beperkt blijft tot ca. 20%

- Een residentialisering van de site is wel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving doordat er op geringe afstand nagenoeg uitsluitend residentiële woningen zijn.
- Er wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik met het bundelingsprincipe en er wordt maximaal ingezet op ontharding. De bestaande verharding op de site bedraagt ongeveer 1.374,02m² en wordt gereduceerd tot 457,7 m²
- Het aangevraagde doorstaat de toets aan de goede ruimtelijke ordening

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie gaf op 9 april 2025 te kennen geen bezwaar te hebben.

1.9.2 Provincie Oost-Vlaanderen; dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 10 april 2025 volgend gunstig advies onder voorwaarden uit:

"...

Motivering

De weigeringsgrond en het ingediende beroep hebben geen betrekking op de watertoets.

Overstromingsgevoeligheid

De werken zelf bevinden zich niet binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen.

Milderen effect van verhardingen

Het hemelwater van de verharde grondoppervlakken kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone en/of wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone en waterdoorlatende verharding vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. Uit de plannen blijkt dat aan de voorwaarden voldaan is. Er wordt 378 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd. Volgens de Hemelwaterverordening 2023 moet een hemelwaterput van 37 m³ worden voorzien. Hieraan wordt voldaan. Er kan 30 m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren. Alle waterverbruik met laagwaardige toepassing moet worden aangesloten op de hemelwaterput, zowel in het hoofdgebouw als in de bijgebouwen. Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 348 m². Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 27 m² en een volume van minstens 11 m³, hieraan wordt voldaan. De voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden, hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Michel Vanfleteren en Julie Van Ginderachter met als voorwerp 'het wijzigen van de functie van een hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor, herbouwen van een hoevewoning en een bedrijfsgebouw, verbouwen van een bedrijfsgebouw, slopen van bedrijfsgebouwen en aanleggen van de omgeving' op percelen gelegen te Gent, Heistraat 24 onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone en/of worden aangelegd in waterdoorlatende materialen:

o De op het plan aangeduide verharding die afwatert naar een randzone moet als volgt worden aangelegd:

- *De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;*
- *er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;*

o EN/OF de op het plan aangeduide waterdoorlatende verharding moet als volgt worden aangelegd:

- *de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;*

- er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5% in lengte- en breedterichting);
- er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15% van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

o De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:

- een infiltratieoppervlakte van minstens 27 m² en een infiltratievolume van minstens 11 m³;
- een maximale diepte van 50 cm-mv;
- de voorziening wordt bovengronds aangelegd.

o De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

..."

1.9.3 Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Deze instantie bracht op 15 april 2024 volgend ongunstig advies uit:

"...

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

Op 16 december 2024 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend ongunstig advies uit voor voorliggende aanvraag (advies met ons kenmerk 2024_007007_v2) :

(...) Op 19 november 2024 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend advies uit voor voorliggende aanvraag (advies met ons kenmerk 2024_007007_v1) : Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies. De aanvraag betreft de functiewijziging van een landbouwzetel naar een residentiële site met een woning en 2 woningbijgebouwen waarbij 1 woningbijgebouw ook deels wordt omgevormd tot een kantoorfunctie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij bracht reeds verschillende voorgaande ongunstige adviezen uit m.b.t. een omvorming van deze site. Het laatste ongunstige advies werd geformuleerd op 28 september 2023 met referentienr. 2023_001931_v2. De voorgaande aanvraag werd ook geweigerd door het CBS van Gent waarbij de aanvragers beroep aantekenden. Uiteindelijk werd de voorgaande aanvraag ook in beroepsprocedure door de deputatie van Oost-Vlaanderen geweigerd. Er wordt nu een nieuwe aanvraag ingediend. In huidige aanvraag wordt minder gebouwenvolume aan woningbijgebouwen behouden (en herbouwd) t.o.v. de voorgaande aanvraag. Het betreft nu een totaalvolume van 1033,62m³. Dit betreft een positieve evolutie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is echter van mening dat het volume aan woningbijgebouwen ondergeschikt zou moeten zijn aan het woonvolume. Zeker omdat er een bijgebouw volledig wordt herbouwd en een ander grondig wordt verbouwd, kan hier o.i. perfect aan voldaan worden. Er wordt nu een omvorming gevraagd naar zonevreemd wonen met kantoorfunctie t.o.v. de voorgaande aanvraag wonen met kantoor én B&B. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft echter bij haar voorgaande standpunt dat een omvorming naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarische gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van het naastgelegen landbouwbedrijf. De site is ook opgenomen binnen een recent opgemaakt RUP als 'zone voor landbouw'. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur met professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt zodoende een ongunstig advies voor de functiewijziging van landbouw naar wonen. Op 07 december werd er een gewijzigde projectinhoud opgeladen in het omgevingsloket door de aanvragers waarop er opnieuw om advies wordt gevraagd:

Naar aanleiding van advies Agentschap Onroerend Erfgoed zijn de plannen van het bijgebouw D licht bijgesteld - de dakkapellen werden vervangen door dakvlakramen in harmonie met schrijnwerk gelijkvloers - de beglaasde gevel werd gewijzigd in baksteengevel met raamopeningen - tevens werd de accentuering met groen langs de oprit verwijderd. We merken in het advies van Agentschap Landbouw & Zeevisserij 2024115915 (V2) ten onrechte geen rekening houdt met de pachtovereenkomst met naastliggend veeteeltbedrijf die zorgt dat 80% van het perceel voor landbouw wordt aangewend.

De wijzigingen zijn niet van die aard dat er een gewijzigd standpunt wordt ingenomen. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft notie genomen van de bovenvermelde opmerking mbt de pachtovereenkomst. Het feit dat de omliggende landbouwgronden in een professioneel landbouwgebruik blijven is uiteraard positief. Het feit echter dat deze landbouwzetel wordt omgevormd naar een residentiële site met aanhorende functies kan mogelijks een negatieve impact betekenen op de vergunningverlening van het direct naastliggende veeteeltbedrijf e.a. bedrijven, bijgevolg wordt er vanuit landbouwkundig standpunt een ongunstig advies verleend. Het bovenstaande ongunstig advies blijft bijgevolg behouden.

Het CBS van Gent weigerde op 16 januari 2025 een omgevingsvergunning. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door de aanvrager. In kader van de beroepsprocedure werd opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Inhoudelijk is de aanvraag niet gewijzigd, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij behoudt dan ook het eerder uitgebrachte ongunstige advies.

..."

1.9.4 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 5 maart 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 4 april 2025 volgend ongunstig advies uit:

..."

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

- Perceel is gelegen in GRUP Parkbos dat uitdrukkelijk voorziet in de mogelijkheid om voor bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven als nieuw gebruik wonen toe te staan. Dit is een bewuste keuze van de overheid.*
- Er werd een pachtovereenkomst aan de aanvraag toegevoegd, waarbij het grootste deel van het weiland in pacht wordt gegeven aan het naastgelegen landbouwbedrijf. Hierdoor blijft de inname voor de zonevreemde site beperkt tot 20 % van de huiskavel.*
- Het aandeel bebouwing en verharding wordt ten opzichte van de bestaande situatie sterk gereduceerd. De bebouwing wordt gunstig geadviseerd door OE (ligging in beschermd landschap). Het volume aan bijgebouwen is ongeveer even groot als de woning.*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De stad Gent treedt het ongunstig advies van Departement Landbouw bij. Een verdere residentiële invulling van deze landschappelijk waardevolle agrarische omgeving is hier niet gewenst.

CONCLUSIE

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

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten deels in:

- een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen bracht op 10 april 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de watertoets (zie punt 1.9.2). Er wordt voldaan aan de bepalingen van de bepalingen de Hemelwaterverordening van 2023. Er wordt een correct gedimensioneerde hemelwaterput en infiltratievoorziening geplaatst, met voorzien hergebruik.

De dienst Integraal Waterbeleid bracht gunstig advies uit onder volgende voorwaarden:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone en/of worden aangelegd in waterdoorlatende materialen:

o De op het plan aangeduide verharding die afwatert naar een randzone moet als volgt worden aangelegd:

- *De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;*
- *er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;*

o EN/OF de op het plan aangeduide waterdoorlatende verharding moet als volgt worden aangelegd:

- *de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;*
- *er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;*
- *de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5% in lengte- en breedterichting);*
- *er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15% van de verharde oppervlakte bedraagt.*

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

o De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:

- *een infiltratieoppervlakte van minstens 27 m² en een infiltratievolume van minstens 11 m³;*
- *een maximale diepte van 50 cm-mv;*
- *de voorziening wordt bovengronds aangelegd.*

o De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Onder voormelde voorwaarden wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid van de site. De aanvraag heeft geen negatieve impact op in de omgeving aanwezige natuurwaarden en doorstaat derhalve de natuurtoets.

2.4 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.

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 6km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (wordt-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Op basis hiervan kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag ruim onder de 70.000 vervoersbewegingen per jaar blijft. De impactscore blijft bijgevolg onder de drempelwaarde.

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.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Enkel de toegangsdeur tot de kantoren dient te voldoen aan de toegankelijkheidsnormen.

2.6 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.7 De juridische toets

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos'.

Toetsing aan de voorschriften van het GRUP

Het perceel is gelegen in een zone voor landbouw (artikel 9).

Voor dit gebied gelden volgende voorschriften:

"Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'

Art 9.1 Het gebied is bestemd voor landbouw. Natuurbehoud en landschapszorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Naast de in artikel 1 aangegeven mogelijkheden, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is –vergunbaar of toegelaten:

- *alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het landbouwbedrijf. Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woningen van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.*

Nieuwe agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.

- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het gebied;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer;
- Het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen;
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

...

In bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven in het gebied kan als nieuw gebruik wonen worden toegelaten. Daarbij mogen echter de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning. Meergezinswoningen zijn uitgesloten."

Ook artikel 1, omvattende de generieke voorschriften m.b.t. het deelproject 6C Parkbos', is dus van toepassing op deze aanvraag, en luidt als volgt:

"Artikel 1: Groenpool Parkbos Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer. In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden worden bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laagdynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten toegelaten.

...

Voor de woningen buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 7 en buiten het Randstedelijk woongebied zoals bedoeld in artikel 8 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- *het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie wordt opgericht, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:*

- (1) de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;*
- (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*
- (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning blijven behouden;*
- (4) het bouwvolume van de herbouwde woning wordt beperkt tot 1.000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1.000 m³;*
- (5) het betreft geen cultuurhistorisch waardevol gebouw, met een stersymbool in overdruk op het grafisch plan weergegeven.*

- *het herbouwen op dezelfde plaats van bestaande woningen of bedrijfswoningen, aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebouw (op het grafisch plan aangeduid met een zwart stersymbool) binnen het hetzelfde bouwvolume, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:*

- (1) de woning is geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager;*
- (2) de woning was voor de vernieling of beschadiging niet verkrot;*
- (3) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*

- (4) de woning werd volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of de beschadiging bewoond;*
- (5) de aanvraag gebeurt ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;*
- (6) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw blijven behouden ;*
- (7) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1.000 m³ nuttige ruimte indien het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m³.*
- *het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een stersymbool), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:*
 - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;*
 - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;*
 - (3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen – leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100 %;*
- *het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal woongelegenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten.”*

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en de bestemming van dit GRUP, daar de aanvraag geen betrekking heeft op agrarische activiteiten.

Met voorliggende aanvraag wenst men de functie van dit gebouwencomplex te wijzigen van agrarisch naar residentieel: wonen met kantoor. Daarbij wordt ook de verbouw en herbouw van enkele volumes aangevraagd.

De voorschriften van het GRUP (artikel 9) bepalen uitdrukkelijk dat de functie 'wonen' hier kan toegestaan worden, mits de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning, wat hier niet het geval is.

Hoewel de gevraagde functiewijziging naar residentieel wonen volgens het GRUP toegelaten is, betreft een zonevreemde functiewijziging een afwijkingsbepaling die als dusdanig restrictief moet worden toegepast.

Bij dergelijke aanvragen voor functiewijziging is het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij vereist.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij geeft aan dat de omvorming naar zonevreemde site een aantasting betekent van de agrarische structuur en ook nog impact kan hebben op vergunningen van het naastgelegen landbouwbedrijf, dat die site zelf bovendien nog geschikt is om in gebruik te worden genomen voor beroepsmatige landbouwactiviteiten. Het Agentschap verwijst naar omzendbrief RO 2017/01 en waaruit blijkt dat zeer terughoudend omgegaan moet worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand. In deze omzendbrief wordt o.m. benadrukt dat er geen recht bestaat op een vergunning wanneer voldaan is aan de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen, dat de mogelijkheid om een afwijking op de bestemmingsvoorschriften toe te kennen steeds moet kunnen verantwoord worden in het licht van een goede ruimtelijke ordening, dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bijzonder rekening moet worden gehouden met de doelstelling om de onbebouwde gebieden te versterken en de globale verhardingsgraad te doen afnemen, dat bestaande bedrijfszetels maximaal herbenut moeten worden voor landbouwgerelateerde functies, en dat nieuwe niet-agrarische bedrijfsfuncties in agrarische gebieden maximaal moeten geweerd worden.

Dit advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wordt niet bijgetreden. Een zonevreemde functiewijziging is hier mogelijk gezien de site geen toekomst meer heeft om nog als landbouwbedrijf te fungeren en gezien de aanwezigheid van sterk verouderde infrastructuur en het feit dat in de nabije omgeving nog weinig landbouwbedrijven actief zijn.

Op een honderdtal meter van de site bevindt zich aan de overzijde van de straat een wooncluster van aantal woningen. Aan de andere zijde bevinden zich eveneens een woonwijk met een 40 à 50 tal woningen open een 250 m van de huidige site. Er is dus verre van sprake van een homogeen aaneengesloten landbouwgebied.

Bovendien wordt er een groot aantal gebouwen gesloopt. Er blijven 2 bijgebouwen over die samen een totaalvolume hebben van 1023m³. Er wordt meer dan de helft van het bestaande volume, dat meer dan 4000 m² bedraagt, gesloopt.

Om te zorgen dat residentiële huiskavel niet te groot is, en niet in overeenstemming met het streven naar het beperken van het zonevreemd ruimtebeslag in professionele landbouwgebieden, werd 80 % van de gronden verpacht via een pachtovereenkomst.

Afwijkingsmogelijkheid artikel 4.4.23. VCRO

Artikel 4.4.23 VCRO heeft betrekking op 'zonevremde functiewijzigingen' en luidt als volgt:

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

1^e 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) ruimtelijke 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^e 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 weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding."

In dit dossier wordt niet betwist dat de te verbouwen of herbouwen gebouwen bestaan, niet verkrot zijn, hoofdzakelijk vergund zijn en niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied. 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 zonevremde functiewijzigingen.

Noch artikel 1 (generieke voorschriften), noch artikel 9 staan echter de bestemming kantoor toe.

Artikel 3 van het 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^o de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;*
- 2^o de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie.*

Het oorspronkelijke hoofdvolume van gebouw D (D1) wordt verbouwd met als nieuwe functies garage en kantoor-atelier. De aanbouw D2 wordt gesloopt. Het gedeelte kantoor-atelier strekt zich uit over de gelijkvloerse en dakverdieping. Volgens de grondplannen bedraagt de vloeroppervlakte 99,10m². Uit eigen berekening blijkt evenwel dat de vloeroppervlakte meer dan 100m² bedraagt, met name 107m². Bijgevolg voldoet de kantoorruimte niet aan voormeld artikel 3 en komt deze niet voor vergunning in aanmerking.

Met wijzigingsverzoek PIV 4 stelt de aanvrager dit evenwel recht zodat het kantoor wel voor vergunning in aanmerking komt.

Afwijkingsmogelijkheid artikel 4.4.6 VCRO

Dit artikel luidt als volgt:

"In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Hetzelfde geldt voor handelingen aan of in de omgeving van een beschermd monument of binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site die aan al de volgende voorwaarden voldoen:

1° ze betreffen ontsluitingen, parkings, verhardingen, reliëfwijzigingen, ondergrondse constructies, technische constructies of onthaalinfrastructuur met een maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° ze bevorderen het functioneren van de aanwezige of te vergunnen activiteiten binnen de beschermde goederen, vermeld in het eerste lid, of ze zorgen voor de valorisatie ervan."

Hierbij wordt onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaan (art. 1.1.2.13° VCRO):

"Een reglementaire bepaling, opgenomen in:

a) een ruimtelijk uitvoeringsplan,

b) een plan van aanleg,

c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgesteld op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996."

d) het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan."

Hieruit volgt dat dus ook de voorschriften van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.6 VCRO kunnen vallen.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in het op datum van 25 juli 2005 beschermd cultuurhistorisch landschap 'Kastelensite' (ID:8951).

Het Agentschap Onroerend Erfgoed bracht op 19 december 2024 een gunstig advies uit.

Overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent (ABR)

Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat de aanvraag strijdig is met artikel 3.2 ABR dat luidt als volgt:

"het verhard en van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt."

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt geoordeeld dat op de oorspronkelijke plannen er meer dan het strikt noodzakelijke aan verharding wordt aangelegd. Op het inplantingsplan stond bijvoorbeeld 4 parkeerplaatsen ingetekend, hetgeen niet noodzakelijk lijkt, gelet op de aanwezigheid van een dubbele garage in bijgebouw D. Door het weglaten van deze parkeerplaatsen kan ook de manoeuvreerzone worden ingeperkt. Met PIV 4 wordt aan deze opmerking tegemoet gekomen.

Na het ingediend wijzigingsverzoek PIV 4 kan er besloten worden dat er geen juridische belemmering meer bestaat om tot een vergunning te komen. Het dossier doorstaat de juridische toets.

2.8 Wegenis

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

2.9 De goede ruimtelijke ordening

Verder dient de aanvraag beoordeeld te worden in functie van een duurzaam en goede ruimtelijke ordening (VCRO art. 4.3.1 §2 en art. 1.1.4).

Aanvraag beoogt een functiewijziging van 'landbouw' naar 'wonen' van het volledige onroerend goed. De aanvraag situeert zich op een landbouwsite langs de Heistraat in Zwijnaarde. De site bevindt zich in een openruimtegebied waarbinnen zich nog een beperkt aantal landbouwsites bevinden en

tevens een groot aantal zonevreemde woningen. De landbouwsite is bebouwd met een woning en een aantal (verouderde) schuren en stallen.

De site is beschermd als cultuurhistorisch landschap: Kastelensite, beschermd sinds 25 juli 2005: "De kastelensite te Sint-Denijs-Westrem en Zwijnaarde is beschermd als landschap. De als monument beschermde kastelen Puttenhove, kasteel Rijvissche en kasteel De Klosse en het als monument beschermde Predikherenhof maken deel uit van het beschermde landschap". De kastelensite is beschermd als landschap omwille van het algemene belang gevormd door de natuurwetenschappelijke, historische en esthetische waarde.

Met deze aanvraag wenst men de landbouwfunctie van deze site om te zetten naar residentieel wonen (zonevreemde functiewijziging). Tegelijkertijd wordt de bebouwing op de site deels gesloopt en deels verbouwd of herbouwd. Met name wordt het volgende aangevraagd:

- de functiewijzigingen van het hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor
- de herbouw van een hoevewoning (A) op dezelfde plaats met als nieuwe functie residentieel wonen. De nieuwe woning wordt opgetrokken in een landelijke stijl. Het is een vrijstaand volume van 1 bouwlaag hoog dat wordt afgewerkt met een hellend dak. Zowel in de voor- als achtergevel verspringt de kroonlijsthoogte, in de achtergevel zitten een aantal dakuitbouwen. De gevels worden afgewerkt met wit geschilderd metselwerk. De woning wordt voorzien van een onderkeldering met daarin een wasplaats en bergingen. De footprint van de woning bedraagt 180m², het volume is ca. 960m³.
- de herbouw van het voormalig bedrijfsgebouw (B) op dezelfde plaats met als nieuwe functie woningbijgebouw. Dit bijgebouw is 1 bouwlaag hoog en wordt afgewerkt met een hellend dak. Het volume blijft ongewijzigd. De gevels worden afgewerkt met een wit geschilderde gevelsteen. Dit bijgebouw wordt als fitness en ontspanningsruimte ingericht.
- de verbouw van het origineel volume (D1) van een bedrijfsgebouw (D) met als nieuwe functie garage, kantoor en berging. Het te verbouwen deel heeft een oppervlakte van 151,61m² en een volume van 763,5m³. Dit gebouw heeft een L-vormige footprint, is 1 bouwlaag hoog en wordt afgewerkt met een hellend dak. De gevels krijgen een afwerking met een wit geschilderde gevelsteen.
- de sloop van de bedrijfsgebouwen C, E, F en D2 (aanbouwwolume van gebouw D)
- omgevingsaanleg: op de site worden verhardingen aangelegd in functie van parkeren en manoeuvreren. De bestaande verharding op de site bedraagt ongeveer 1374,02m² en wordt gereduceerd tot 421,9m². De verharding bestaat uit 377,2m² strikt noodzakelijke toegangen en opritten en 44,7m² niet noodzakelijke verhardingen (dit zijn de terrassen en parkeerstroken).

In tegenstelling tot eerdere aanvraag wordt nu meer bebouwing gesloopt en wordt de nevenfunctie van een B&B verlaten.'

Gezien een groot deel van de bestaande volumes worden gesloopt en een groot deel van de bestaande verharding wordt verwijderd is de visueel- ruimtelijke impact positief te noemen. De oprit wordt sober aangelegd met een karrespoor.

Door het verpachten van meer dan 80% van de gronden wordt er voor gezorgd dat deze in landbouwgebruik blijven. De tuinzone blijft beperkt tot en zone rond de overblijvende bebouwing . De rest wordt weide. Overdreven vertuining wordt aldus vermeden.

In de ruimere omgeving van de aanvraag komen op vandaag zowel (gedesaffekteerde) landbouw-bedrijfszetels voor, als (vrijstaande) zonevreemde woningen voor. Aanvraag past dan ook in de gegeven setting.

Er wordt dan ook van uitgegaan dat de omvorming van de site naar wonen op zich geen probleem vormt voor de landbouw.

Hinder (mobiliteit, ...) moet door de 'nieuwe' invulling van de site niet worden verwacht.

Het geheel komt dan ook voor vergunning in aanmerking. De goede ruimtelijk ordening komt niet in het gedrang en de aanvraag is perfect inpasbaar in de omgeving. De ruimtelijke draagkracht wordt niet verstoord.

2.10 Wijzigingsverzoek 4 juni 2024 (PIV4)

Naar aanleiding van het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar werd op 4 juni 2025 een gewijzigde projectinhoud op het omgevingsloket geplaatst. Van de 4 parkeerplaatsen worden 2 parkeerplaatsen en bijhorende manoeuvreerruimte weggelaten.

Verder voegt aanvrager een opmeting toe waaruit blijkt dat de oppervlakte van de kantoorfunctie onder 100m² blijft.

In de replieknota tracht aanvrager aan te tonen dat de functiewijziging naar residentieel wonen wel kan worden verantwoord. Aanvrager stelt dat de huiskavel strikt wordt afgebakend en het omliggend weiland voorwerp uitmaakt van een pachtovereenkomst met het aanpalend professioneel landbouwbedrijf. Op geringe afstand van de bouwplaats bevinden zich bovendien verschillende residentiële woningen.

Het is positief dat de oppervlakte aan verharding verder wordt ingeperkt door het supprimeren van 2 parkeerplaatsen en bijkomende manoeuvreerruimte.

Wat de oppervlakte van de kantoorruimte betreft, staat op de grondplannen niet duidelijk aangegeven dat een gedeelte van de verdieping een vide betreft. Bij de aanvullende gedetailleerde berekening werd dit nu duidelijk aangegeven. Hiermee voldoet het kantoor aan de wettelijke oppervlaktevereisten, waardoor zich op dit punt geen legaliteitsbelemmering meer stelt.

Na de laatste PIV (PIV 4) komt het geheel voor vergunning in aanmerking.

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

De aanvrager stelt onder meer dat de site gelegen is in het parkbos, binnen een beschermd landschap, dat het dossier een historiek kent, dat een vorige aanvraag voorzag in een b&b, naast hetgeen nu gevraagd werd, dat de gewijzigde PIV toen niet aanvaard werd, dat alle argumenten meegenomen werden in een nieuw beperkter ontwerp, dat de bijgebouwen beperkt werden, dat nu 1025m³ bijgebouwen behouden en 1000m³ wonen, komende van meer dan 4000m³, dat de dynamiek beperkt wordt, door de b&b weg te laten, dat de oprit in karrespoor voorzien wordt, dat nog 4 parkeerplaatsen voorzien werden, dat er nu 2 gesupprimeerd worden in een nieuwe PIV, dat de site naast een actieve exploitatie ligt, dat een pachtovereenkomst gesloten werd voor 80% van de gronden, dat de buur-boer geen interesse heeft in de woning, dat de site dan ook niet aan de landbouw onttrokken werd, dat ingezet wordt op landschapsintegratie, dat de woning visueel primeert op het woningbijgebouw, dat de provinciale dienst Landbouw en Platteland in het vorig dossier gunstig adviseerde over de vormgeving, dat ook het agentschap Onroerend Erfgoed gunstig adviseerde, dat in die omgeving tal van vergelijkbare residentiële gebouwen voorkomen.

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

2.12 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024115915 kan de omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud officieel PIV 4.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024115915 ingediend door Vanfleteren-Van Ginderachter wordt een omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 4.

De voorwaarden zoals opgenomen in het advies van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid zijn na te leven:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone en/of worden aangelegd in waterdoorlatende materialen:

o De op het plan aangeduide verharding die afwatert naar een randzone moet als volgt worden aangelegd:

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
 - o EN/OF de op het plan aangeduide waterdoorlatende verharding moet als volgt worden aangelegd:
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5% in lengte- en breedterichting);
 - er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15% van de verharde oppervlakte bedraagt.
 - Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:
 - o De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - een infiltratieoppervlakte van minstens 27 m² en een infiltratievolume van minstens 11 m³;
 - een maximale diepte van 50 cm-mv;
 - de voorziening wordt bovengronds aangelegd.
 - o De capaciteit van de voorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.
- 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

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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de 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

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen 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 vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

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.dbrb.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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens