



2025_CBS_06441 OMV_2024156043 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het ombouwen van een bedrijfswoning tot educatief centrum en het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning met loods alsook het veranderen van de exploitatie van een rundveebedrijf - met openbaar onderzoek - Droogveldeweg, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Myriam Schollier met als contactadres Droogveldeweg 71, 9031 Gent en De heer Patrick Verhoeven met als contactadres Droogveldeweg 71, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024156043) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 december 2024.

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

- Onderwerp: het ombouwen van een bedrijfswoning tot educatief centrum en het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning met loods alsook het veranderen van de exploitatie van een rundveebedrijf
- Adres: Droogveldeweg 71, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nrs. 178P, 178V, 190R, 190P, 190H, 191H, 191G, 192_, 197B en 197E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Er wordt een vergunning gevraagd voor het ombouwen van de bestaande bedrijfswoning tot educatief centrum en voor het bouwen van een nieuwe loods met bedrijfswoning bij een bestaand landbouwbedrijf langs de Droogveldeweg in Drongen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het omvormen van een bedrijfswoning tot educatief centrum en het bouwen van een nieuwe loods waaraan een nieuwe bedrijfswoning gekoppeld is.

Nieuwe loods en bedrijfswoning

De nieuwe loods en woning worden achteraan het perceel, haaks op de bestaande loodsen geplaatst. De positie van deze woning wordt zo gekozen dat er vanuit de woning zoveel mogelijk zicht is op het bedrijf in zijn totaliteit.

De loods is 42 m lang, 16 m breed en wordt afgewerkt met een hellend dak waarvan de kroonlijsthoogte 4,35 m bedraagt en de nokhoogte 10,20 m. Een deel van de loods zal gebruikt worden voor het stallen van landbouwvoertuigen en een deel wordt gebruikt voor de opslag van eigen geteelde gewassen. De loods wordt opgebouwd uit betonpanelen. Het dak wordt afgewerkt met metalen platen.

Tegen de oostelijke zijde van de loods wordt de nieuwe bedrijfswoning geplaatst. De woning bestaat uit één bouwlaag met een hellend dak waarvan de kroonlijsthoogte 3,70 m bedraagt en de nokhoogte 7,78 m. De woning wordt afgewerkt met een rood genuanceerde gevelsteen.

De woning bestaat op het gelijkvloers uit een ruime leefruimte met zithoek, eetplaats en keuken. Gekoppeld aan de leefruimte wordt vooraan een bureauimte voorzien. Er is ook nog plaats voor een eerste slaapkamer met badkamer. Op de verdieping vinden we nog twee bijkomende slaapkamers en een badkamer terug.

Gekoppeld aan de woning wordt in de loods een wasplaats, douchecel en eetruimte voorzien.

Educatief centrum

De bestaande woning vooraan de site wordt omgevormd tot een educatief centrum waar kinderen boerderijlessen kunnen volgen. Het gebouw wordt niet verbouwd, maar intern heringericht.

Op het gelijkvloers wordt:

- De leefruimte omgevormd naar een boerderijklas;
- De keuken omgevormd naar een eetruimte;
- De traphal verkleind voor een toilet voor andersvaliden;
- De wasruimte omgevormd naar vestiaire.

Op de verdieping worden de slaapkamers omgevormd tot inforuimte, berging en een leslokaal.

Omgevingsaanleg

Er wordt geen bijkomende verharding aangelegd. Er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande verhardingen om de nieuwe loods en woning te bereiken.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het het veranderen van de exploitatie van een rundveebedrijf.

Er worden een aantal bijkomende sleufsilo's voorzien op de site. De aanleg van de sleufsilo's zorgt ervoor dat de groenvoederopslag met 1490 m³ uitgebreid zal worden.

De bestaande woning zal omgevormd worden tot educatieve ruimte. Deze ruimte zal gebruikt worden in functie van boerderijbezoeken voor leerlingen uit de directe omgeving (rubriek 9.1.2).

Met voorliggende aanvraag wordt gevraagd om voor de aangepaste rubrieken de eindtermijn over te nemen van de basisvergunning, namelijk 20 november 2028. Er wordt geen hernieuwing aangevraagd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
9.1.2.	kinderboerderij en dieren gehouden op een openbaar domein (conform bijlage 1 en 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de erkenning van dierentuinen) Kinderboerderij klasse 2 Nieuw	1 kinderboerderij
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Uitbreiding met 7 stuks klasse 3 Verandering	+7 voertuigen
45.14.3°	opslag voor losse granen en groenvoeders in een agrarisch gebied - andere dan rubriek 48 (vanaf 1 000 m ³) Uitbreiding met 1490 m ³ groenvoeders en 200 m ³ losse granen klasse 2 Verandering	+1690 m ³

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

6.4.1° | 280 liter | 280 liter

6.5.1° | 1 verdeelslang | 1 verdeelslang

9.4.3.c)1° | Totaal 174 runderen | 174 plaatsen

17.3.2.1.1.1°b) | 3400 kg | 3,4 ton

28.2.c)1° | 1805 m³ | 1805 m³

45.4.e)1° | Melkopslag 7,2 ton | 7,2 ton
53.8.1°a) | 2930 m³/jaar | 2930 m³/jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 24/01/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1962 DR 010)
- * Op 12/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een mestvarkensstal. (1969 DR 10117)
- * Op 06/09/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een koestal. (1972 DR 10126)
- * Op 17/07/1974 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen koestal. (1974 DR 10113)
- * Op 20/02/1978 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een voederkot-magazijn. (Litt. D-43-77)
- * Op 03/11/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kweek- en meststal voor varkens. (1981/692)
- * Op 08/11/1981 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een kweek- en meststal voor varkens. (1981/692(1981/10070))
- * Op 24/11/1983 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning. (1983/1151(1983/10115))
- * Op 28/07/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een mestvarkensstal en een schuur. (1992/10040)
- * Op 31/10/1994 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een berging en het uitbreiden van een koestal. (1987/1650 (1987/10156))
- * Op 18/05/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een woning in een bestaande loods bij een landbouwbedrijf. (1993/10176)
- * Op 26/04/2001 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding van een opslagloods. (2001/10045)
- * Op 14/08/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning. (2008/10119)
- * Op 17/09/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een varkensstal, het bouwen van een melkveestal en het uitbreiden van een rundveestal. (2008/10122)
- * Op 01/04/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het verhogen van een bestaande rundveestal - wijzigingen van een vergunde melkveestal. (2010/10023)

Milieuvergunningen

- * Op 20/11/2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het vroegtijdig verder exploiteren en het veranderen (door uitbreiding) van een rundveehouderij. (2539/E/6)
- * Op 06/04/2017 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor een mededeling van een kleine verandering (door wijziging/uitbreiding) van een rundveehouderij. (2539/E/7)

3. HANDHAVING

Proces-Verbaal

Op 9 december 1987 is een proces-verbaal zonder nummer opgemaakt voor:

- * Op perceel 178M: bijbouwen aan bestaande stalling - ter vergroting ervan - over een lengte van 32 m en een diepte van 2 m - bestaande uit baksteenmaterialen en platen. De uitbreiding bevindt zich binnen de wettelijke breedte van de buurtweg over de volledige uitbreiding.
- * Op perceel 179B: een berging in betonplaten van 10 m op 7 m.

Herstelvordering na proces-verbaal

Op 4 januari 1994 vorderde gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen of de burgemeester als herstelmaatregel het volgende:

- * Afbreken van de uitbreiding van de koestal zodat deze niet meer binnen de wettige breedte van de buurtweg (Droogveldweg) komt en het verkleinen van de berging tot een opp. van 4 x 5 m volgens de destijds afgesloten akte van ruiling van grond met de aanpalende eigenaar dd. 13/02/1985

- * Uitvoeren van aanpassingswerken

Op 16 juli 2003 vorderde gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen of de burgemeester als herstelmaatregel het volgende:

- * Afbraak van schuilhok voor dieren en van uitbreiding van de koestal binnen de wettige breedte van de buurtweg
- * Verwijderen van de vloerplaat en fundering en van alle afbraakmaterialen naar een daartoe bestemde stortplaats

Plaats in vorige staat herstellen of strijdig gebruik staken

Er werd een regularisatiedossier ingediend 1987/1650 (1987/10156), dat op 31 oktober 1994 geweigerd werd.

Het bouw misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

4. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 14 april 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 17 april 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het advies van Dienst Milieu en Klimaat dat er een bijkomende rubriek toegevoegd moest worden aan de aanvraag (rubriek 9.1.2.). In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de aanvraag aangepast en aangevuld.

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

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

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

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

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

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

Op 22 april 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

5. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

5.1. Watering Oude Kale en Meirebeek

Geen bezwaar advies van Watering Oude Kale en Meirebeek gemeld op 18 februari 2025:
geen bezwaar

5.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 18 februari 2025 onder ref. 026724-003/LA/2025:
VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

==> De scheidingswand tussen de nieuwe woning en de nieuwe loods dient een brandweerstand van EI60 te hebben en met zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur met een brandweerstand EI1 60.

5.3. Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 25 maart 2025 onder ref. 2025_000849_v1 INFR:

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

Het familiebedrijf, gelegen op Droogveldeweg 71,9031 Gent; is al vele jaren actief in de landbouwsector. De volgende generatie binnen het bedrijf wil de activiteiten uitbreiden en moderniseren met een bredere visie. Dit voorstel heeft betrekking op de geplande uitbreiding van hun bedrijfsactiviteiten en de herbestemming van enkele bestaande gebouwen. Het doel van dit ontwerp is om het bedrijf niet alleen uit te breiden met extra opslagcapaciteit, maar ook een educatieve component toe te voegen. De belangrijkste elementen van dit ontwerp zijn:

1. Nieuwe loods:

Deze nieuwe loods wordt gebruikt voor de opslag van gewassen en andere landbouwbenodigdheden. Daarnaast zal aan deze loods ook de nieuwe bedrijfswoning gekoppeld worden.

2. Bedrijfswoning:

De nieuwe bedrijfswoning wordt gekoppeld aan de loods, wat zorgt voor een efficiëntere indeling van het erf.

3. Ombouw van oorspronkelijke bedrijfswoning:

De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt herbestemd tot een educatief centrum, specifiek gericht op kinderen, in de vorm van een boerderijklas. Dit centrum zal kinderen op een interactieve en leerzame manier kennis laten maken met duurzame landbouw. Ze krijgen de kans om deel te nemen aan activiteiten die hun laten zien hoe een moderne boerderij functioneert, van het telen van gewassen tot het verzorgen van dieren. Het educatieve programma zal worden afgestemd op verschillende leeftijdsgroepen, met als doel bewustwording te creëren over het belang van duurzame landbouwpraktijken en de herkomst van ons voedsel.

Op 20.11.2024 verleende het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een voorwaardelijk gunstig pré-advies voor deze aanvraag (ref. 2024_007331 V1). Dit advies wordt herhaald bij voorliggende officiële adviesvraag:

Het betreft hier een volwaardig melkveebedrijf dat aansluit bij een voorliggend woonlint dat in het landelijk woongebied gelegen is. De aanvragers wensen de bedrijfswoning om te vormen tot een educatieve ruimte en aan de andere kant van het bedrijf een nieuwe loods met aangebouwde bedrijfswoning op te richten. De bedrijfssite is omzoomd door aanpalende wegenis.

Gelet op de hiervoor omschreven bedrijfs- en ruimtelijke situatie kan vanuit landbouwkundig oogpunt worden ingestemd met voorliggend project op voorwaarde dat de bestaande bedrijfswoning effectief haar woonfunctie verliest en omgevormd wordt tot een bedrijfsgebouw, zoals aangegeven in de nota. Het volume van de nieuwe woning mag niet meer bedragen dan het wettelijk toegelaten maximum (1000 m3), de loods waar de woning tegen gebouwd wordt moet als een effectieve landbouwloods zijn, om het residentieel karakter van dit geheel van woning-loods beperkt te houden. Onder deze voorwaarden formuleert het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een gunstig advies.

6. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

6.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft.

De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

6.2. Vergunde verkavelingen

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

6.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met volgende artikels van dit algemeen bouwreglement:

- **Artikel 3.6: Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)**

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

De riolering van de bedrijfswoning dient aangesloten te worden op de riolering die in de Droogveldeweg ligt en mag niet naar het oppervlaktewater afgevoerd worden.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

6.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

7. WATERPARAGRAAF

7.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- langs de perceelsgrenzen rondom rond gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- langs de perceelsgrenzen rondom rond gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- langs de perceelsgrenzen rondom rond gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

De site is momenteel ingericht als een landbouwbedrijf.

7.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Het betreft het ombouwen van een bedrijfswoning tot educatief centrum en het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning met loods alsook het veranderen van de exploitatie van een rundveebedrijf.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterputvolume van 10.000 l voorzien bij de woning en een hemelwaterputvolume van 70.000 l bij de loods. Beide zijn geïntegreerd in één hemelwaterput van 80.000 l.

Er wordt voldaan aan de GSV.

Er worden aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien en naar de tuin.

Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 25.684 l en een oppervlakte van 62 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 26.000 l en een oppervlakte van 65 m².

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR.

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

Bodem

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

7.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

8. NATUURTOETS

Voor de bouw is er weinig impact op bomen te verwachten.

Voor de bouw van een kelder onder de loods zal vermoedelijk een bemaling noodzakelijk zijn.

Er werd een streekeigen groenscherm voorzien aan de straatzijde.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 februari 2025 tot en met 12 maart 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 30 april 2025 tot en met 29 mei 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag voorziet in het uitbreiden van een bestaand landbouwbedrijf in agrarisch gebied. De aanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundige te verantwoorden binnen deze landelijke omgeving. Het betreft een gebouw met 1 bouwlaag en een hellend dak. Zowel qua schaal als materiaalgebruik integreert de uitbreiding zich binnen zijn omgeving. De ruimtelijke en visuele impact is beperkt.

Dit dossier wordt vanuit landbouw gunstig beoordeeld. Het gaat om een actief landbouwbedrijf dat aanpassingen doet op het bedrijf in functie van landbouweducatie en korte keten. Dit is in lijn met de Gentse landbouwvisie. De nieuwe loods die gebouwd wordt, zal onder andere gebruikt worden voor de opslag van eigen veevoeder. Het maximaliseren van de eigen (lokale) voederproductie voor vee is ook in lijn met de Gentse landbouwvisie en eiwitstrategie. De aanpassingen op het bedrijf bevorderen de duurzame toekomstmogelijkheden op het bedrijf, zeker met het zicht op de volgende generatie die graag wil meestappen in het bedrijf.

Het is positief dat de nieuwe bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het bedrijf en de bestaande woning wordt omgevormd naar een educatief centrum. Er zal slechts één bedrijfswoning toegestaan zijn op deze site en dat is de nieuwe woning.

Mobiliteit

Uit het overzicht van het aantal vrachten per jaar in de huidige toestand en de gewenste toestand blijkt dat er geen grote toenames zijn. De grootste toename in verkeersgeneratie gebeurt in kader van het educatief centrum. Het is heel positief en wenselijk dat de kinderen zo veel als mogelijk gescheiden worden van de circulatie van de landbouwvoertuigen. Er zal ook een lichte stijging zijn in het aantal transporten in functie van de akkerbouw- en landbouwloonwerk activiteiten. Tenslotte is het positief dat er zelf maatregelen getroffen worden om de effecten op de mobiliteit tot een minimum te beperken zoals zelf opkweken van jonge varzen, beperken van de aanvoer van runderen en beperken van het afvoeren van dieren.

De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad.

Met betrekking tot deze voorliggende functies zijn er geen richtlijnen opgenomen, maar dienen we individueel te bekijken wat een redelijke parkeereis is. Volgens de CROW-fietsparkeerkencijfers 2025 wordt er geschat op minimaal 5 – maximaal 20 fietsparkeerplaatsen voor de functie 'kinderboerderij'. Rekening houdend met enerzijds de inrichting van het educatief centrum (20 plaatsen inforuimte, 15 plaatsen leslokaal, 20 plaatsen buiten eten, 40 plaatsen eetruimte) en anderzijds het feit dat er gewerkt wordt met klassen/scholen, zouden we voor dit project willen vragen om 20 fietsparkeerplaatsen in te richten op eigen terrein die dichtbij het educatief centrum gelegen zijn.

Uit de plannen blijkt dat er voldoende ruimte is op eigen terrein om het parkeren ikv het bezoek aan het educatief centrum met personenwagens. Alle parkeren en manoeuvreren dient te gebeuren op eigen terrein. Er mag in geen geval hinder zijn op het openbaar domein.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect bodem en grondwater

Sleufsilo's

De aanleg van de sleufsilo's zorgt ervoor dat de groenvoederopslag met 1490 m³ uitgebreid zal worden.

De sleufsilo's zijn voorzien van een first flush systeem zodat de perssappen niet in het oppervlaktewater terecht komen. De perssappen worden nadien afgevoerd volgens de geldende regelgeving.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 026724-003/LA/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect gecoördineerde bijzondere voorwaarden

Besluit 2539/E/6 d.d. 20.11.2008 omvat volgende bijzondere voorwaarden:

1. De voorwaarden van het Departement Brandweer, Afdeling Brandpreventie (bijlage 1)

Wordt hernomen en geactualiseerd cfr. Aspect brandveiligheid.

2. Regenwater of recupwater dient proiritaair gebruikt te worden voor laagwaardige toepassingen.

Wordt hernomen.

3. De boorput voorzien zijn van een afzonderlijke rechte onvervormbare PVC-buis die toelaat steeds peilmetingen uit te voeren. De buitendiameter van deze peilbuis dient minimaal 25 millimeter te bedragen. Voor bestaande peilbuizen kan een binnendiameter van minimum 18 millimeter nog worden aanvaard tot aan de vervanging van de betreffende peilbuis.

Wordt hernomen.

4. Wanneer de exploitant een grondwaterwinning buiten dienst stelt moet hij deze opvullen om het gevaar voor verontreiniging van het grondwater te beperken. De richtlijnen van de afdeling Water voor het opvullen van grondwaterwinningen zijn vervat in de brochure "Verlaten grondwaterwinningen".

Wordt hernomen.

5. Binnen de 6 maand na het verlenen van de vergunning moeten de volgende documenten worden bezorgd aan de Dienst Milieutoezicht, met vermelding van het dossiernummer: het keuringsbewijs van de bovengrondse tank (conform artikel 5.17.3.16. Vlarem II).

Wordt opgeheven.

Besluit 2539/E/7 d.d. 06.04.2017 omvat volgende bijzondere voorwaarden:

Nihil.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
9.1.2.	kinderboerderij en dieren gehouden op een openbaar domein (conform bijlage 1 en 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de erkenning van dierentuinen) Kinderboerderij Nieuw	1 kinderboerderij
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Uitbreiding met 7 stuks Verandering	7 voertuigen
45.14.3°	opslag voor losse granen en groenvoeders in een agrarisch gebied - andere dan rubriek 48 (vanaf 1 000 m³) Uitbreiding met 1490 m³ groenvoeders en 200 m³ losse granen Verandering	1690 m³

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l 280 liter klasse 3	280 liter
6.5.1°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen 1 verdeelslang klasse 3	1 verdeelslang
9.1.2.	kinderboerderij en dieren gehouden op een openbaar domein (conform bijlage 1 en 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de erkenning van dierentuinen) Kinderboerderij klasse 2	1 kinderboerderij
9.4.3.c)1°	stallen waarin grote zoogdieren andere dan varkens of mestkalveren gefokt of gehouden worden, in een agrarisch gebied (van 20 tot en met 200 gespeende dieren) Totaal 174 runderen klasse 2	174 plaatsen
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens 25 voertuigen en/of aanhangwagens klasse 3	25 voertuigen
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton 3400 kg klasse 3	3,4 ton
28.2.c)1°	opslag dierlijke mest in een agrarisch gebied (van 10 m ³ tot en met 5 000 m ³) 1805 m ³ klasse 3	1805 m ³
45.4.e)1°	opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton Melkopslag 7,2 ton klasse 3	7,2 ton
45.14.3°	opslag voor losse granen en groenvoeders in een agrarisch gebied - andere dan rubriek 48 (vanaf 1 000 m ³) 2890 m ³ waarvan: - 2690 m ³ groenvoederopslag - 200 m ³ losse granen klasse 2	2890 m ³
53.8.1°a)	andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m ³ per jaar en alle putten een diepte hebben die kleiner is dan of gelijk is aan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit 2930 m ³ /jaar klasse 3	2930 m ³ /jaar

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024156043 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het ombouwen van een bedrijfswoning tot educatief centrum en het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning met loods alsook het veranderen van de exploitatie van een rundveebedrijf aan mevrouw Myriam Schollier en de heer Patrick Verhoeven gelegen te Droogveldeweg 71, 9031 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
9.1.2.	kinderboerderij en dieren gehouden op een openbaar domein (conform bijlage 1 en 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de erkenning van dierentuinen) Kinderboerderij Nieuw	1 kinderboerderij
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Uitbreiding met 7 stuks Verandering	7 voertuigen
45.14.3°	opslag voor losse granen en groenvoeders in een agrarisch gebied - andere dan rubriek 48 (vanaf 1 000 m³) Uitbreiding met 1490 m³ groenvoeders en 200 m³ losse granen Verandering	1690 m³

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer) is:

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

6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l 280 liter klasse 3	280 liter
6.5.1°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen 1 verdeelslang klasse 3	1 verdeelslang
9.1.2.	kinderboerderij en dieren gehouden op een openbaar domein (conform bijlage 1 en 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de erkenning van dierentuinen) Kinderboerderij klasse 2	1 kinderboerderij
9.4.3.c)1°	stallen waarin grote zoogdieren andere dan varkens of mestkalveren gefokt of gehouden worden, in een agrarisch gebied (van 20 tot en met 200 gespeende dieren) Totaal 174 runderen klasse 2	174 plaatsen
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens 25 voertuigen en/of aanhangwagens klasse 3	25 voertuigen
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton 3400 kg klasse 3	3,4 ton
28.2.c)1°	opslag dierlijke mest in een agrarisch gebied (van 10 m ³ tot en met 5 000 m ³) 1805 m ³ klasse 3	1805 m ³
45.4.e)1°	opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton Melkopslag 7,2 ton klasse 3	7,2 ton
45.14.3°	opslag voor losse granen en groenvoeders in een agrarisch gebied - andere dan rubriek 48 (vanaf 1 000 m ³) 2890 m ³ waarvan: - 2690 m ³ groenvoederopslag - 200 m ³ losse granen klasse 2	2890 m ³
53.8.1°a)	andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m ³ per jaar en alle putten een diepte hebben die kleiner is dan of gelijk is aan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit 2930 m ³ /jaar klasse 3	2930 m ³ /jaar

Artikel 2:**TERMIJN**

De gevraagde vergunning voor de ingedeelde inrichting of activiteit kan verleend worden voor een termijn tot en met 20 november 2028, analoog aan de basisvergunning.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:**Externe adviezen:**

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18/02/2025 met kenmerk 026724-003/LA/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25/03/2025 met kenmerk 2025_000849_v1 INFR).

Riolering:

De riolering van de bedrijfswoning dient aangesloten te worden op de riolering die in de Droogveldeweg ligt en mag niet naar het oppervlaktewater afgevoerd worden. (advies Farys).

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer - op privéterrein - hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op

www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet **in overleg met FARYS** bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er is geen septische put getekend op het plan voor de bedrijfswoning, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put voor het educatief centrum. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Parkeren:

- Voorzien van 20 fietsparkeerplaatsen voor het educatief centrum, die dichtbij de ingang gelegen zijn van dit educatief centrum om de kinderen zo veel mogelijk te scheiden van de circulatie van de landbouwvoertuigen.
- Alle parkeren en manoeuvreren van de voertuigen dient te gebeuren op eigen terrein. Er mag in geen geval hinder zijn op het openbaar domein.

BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN

1. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 026724-003/LA/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

GEACTUALISEERDE BIJZONDERE MILIEU VOORWAARDEN

1. Regenwater of recupwater dient proiritaair gebruikt te worden voor laagwaardige toepassingen.

2. De boorput voorzien zijn van een afzonderlijke rechte onvervormbare PVC-buis die toelaat steeds peilmetingen uit te voeren. De buitendiameter van deze peilbuis dient minimaal 25 millimeter te bedragen. Voor bestaande peilbuizen kan een binnendiameter van minimum 18 millimeter nog worden aanvaard tot aan de vervanging van de betreffende peilbuis.

3. Wanneer de exploitant een grondwaterwinning buiten dienst stelt moet hij deze opvullen om het gevaar voor verontreiniging van het grondwater te beperken. De richtlijnen van de afdeling Water voor het opvullen van grondwaterwinningen zijn vervat in de brochure "Verlaten grondwaterwinningen".

4. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 026724-003/LA/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw> -huisnummer-aanvragen

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

de omgevingsvergunning

Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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.

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde

ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06441 - OMV_2024156043 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het ombouwen van een bedrijfswoning tot educatief centrum en het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning met loods alsook het veranderen van de exploitatie van een rundveebedrijf - met openbaar onderzoek - Droogveldeweg, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024156043

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_educatief centrum_G_N_voor_1201-20241210-SD.pdf	PLmpY1DkwuU//OPxykly2Q==
BA_woning_G_B_voor_1201-20241210-SD.pdf	3uA1bEYAzpyC9W5Cnb2E+g==
BA_bedrijfswoning_G_N_achter_1201-20241210-SD.pdf	4Ue68ARjVIXq2o2acrWDtg==
BA_woning_G_B_achter_1201-20241210-SD.pdf	4o2SGn0OzxcA56v7rhM9xw==
BA_bedrijfswoning_G_N_links_1201-20241210-SD.pdf	yBhYQn/R/EgRD7AhEfDWvQ==
BA_woning_G_B_rechts_1201-20241210-SD.pdf	YM06St7j0IDckQ81Vn+Zfg==
BA_bedrijfswoning_G_N_rechts_1201-20241210-SD.pdf	0q8Nxco2q89NiupKfeJqQw==
BA_educatief centrum_G_N_rechts_1201-20241210-SD.pdf	D5OpzB5+WXUTUdOGVx4SZg==
BA_bedrijfswoning_G_N_voor_1201-20241210-SD.pdf	rDyOg/yqxYbRWcY9tCZUkQ==
BA_educatief centrum_G_N_achter_1201-20241210-SD.pdf	o9oefKslyu4deL6Yi8ryqg==
BA_woning_P_B_1_1201-20241210-SD.pdf	VSWj5PaXrmMZMloG5YrrFg==
BA_educatief centrum_P_N_O_1201-20241210-SD.pdf	ZIG5t3fhGHK11zqBILwCHQ==
BA_woning_P_B_-1_1201-20241210-SD.pdf	1CFdvKaCYFHwP9EwdKuv2A==
BA_bedrijfswoning_P_N_O_1201-20241210-SD.pdf	IYHNHC4evLD1vinwviOp1w==
BA_woning_P_B_O_1201-20241210-SD.pdf	YAv2Hlhgibc8qHKGx6l+fQ==

BA_educatief centrum_P_N_-1_1201-20241210-SD.pdf	utX4HtJoGsYcKQz5Vx+qdQ==
BA_bedrijfswoning_P_N_1_1201-20241210-SD.pdf	8KP8GgvZLJpMVKmyYVLfoQ==
BA_bedrijfswoning_P_N_-1_1201-20241210-SD.pdf	/mmLzas00P/Xra9t44QxiA==
BA_educatief centrum_P_N_1_1201-20241210-SD.pdf	+efTj0SfkC/1twjDO+NTIQ==
BA_bedrijfswoning_I_B_0_1201-20241210-SD.pdf	cAim8bmzk+nDp4qrFmrfJQ==
BA_bedrijfswoning_I_N_1_1201-20241210-SD.pdf	0/dXZLXb/YCGfqY9XXF7Ww==
BA_bedrijfswoning_I_B_1_1201-20241210-SD.pdf	d9fXBf+LAI5ZSJjFdBVeZQ==
BA_bedrijfswoning_I_N_0_1201-20241210-SD.pdf	ROXu5O+52ONyP3/mhjeF0w==
BA_bedrijfswoning_L_B_0_1201-20241210-SD.pdf	aj+d0VhgTCEWJpgGP135FQ==
BA_bedrijfswoning_L_N_0_1201-20241210-SD.pdf	tbeXzCLBeBhC8+DEoO5Clg==
BA_loods_S_N_BB_1201-20241210-SD.pdf	rlgxFGthTmFU7yXp39FtKw==
BA_woning_S_B_CC_1201-20241210-SD.pdf	uxQB8xqq09eQqALKwX1phA==
BA_bedrijfswoning_S_N_AA_1201-20241210-SD.pdf	XEHbexz3Xy+y8AYDbAsE4A==
BA_educatief centrum_S_N_CC_1201-20241210-SD.pdf	4TK1hpeNaBnpYRfaawixRA==
BA_educatief centrum_T_B_A_1201-20241210-SD.pdf	zUI2aNbqSFat2PIF75LELw==
BA_bedrijfswoning_T_B_B_1201-20241210-SD.pdf	iyai6Lk2salxfHyam75FvA==
BA_educatief centrum_T_N_A_1201-20241210-SD.pdf	6RfaDTR8B7T2/8Kxn2iBEg==
BA_bedrijfswoning_T_N_B_1201-20241210-SD.pdf	jxuTqigCrrAURvBWTY9oSQ==