



2025_CBS_07183 OMV_2025019994 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van 2 open afdaken, 3 stallingen en 2 hangaars en het bouwen van een opslagplaats voor berging van landbouwmaterieel - met openbaar onderzoek - Mosgaverstraat, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Christian Hautekeete met als contactadres Mosgaverstraat 20, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025019994) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van 2 open afdaken, 3 stallingen en 2 hangaars en het bouwen van een opslagplaats voor berging van landbouwmaterieel
- Adres: Mosgaverstraat 20, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nrs. 591B en 594D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft bevindt zich langs de Mosgaverstraat in Drongen. Het project ligt binnen de ankerplaats '*Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Slindonk*'. De omgeving heeft een agrarisch karakter en bestaat voornamelijk uit vrijstaande bebouwing.

Op het perceel bevinden zich meerdere constructies:

1. Op circa 31 meter van de rooilijn staat een **vrijstaande woning (oude hoeve)** met één bouwlaag, afgewerkt met een hellend dak. De woning, gelegen aan Mosgaverstraat 20, is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 135382). In de wetenschappelijke inventaris wordt het pand omschreven als een boerenwoning uit het vierde kwart van de 18de eeuw, met een geschilderde en verankerde gevel van zes traveeën, houten kruiskozijnen en een bakstenen korfboogdeuromlijsting. De opname in de inventaris stimuleert het behoud en de zorg voor het erfgoed. Eigenaars van dergelijke panden kunnen onder bepaalde voorwaarden afwijken van de EPB-normen en zijn vrijgesteld van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die op 1 januari 2023 van kracht werd.
2. Tegen de rechter perceelsgrens staat een **langwerpig, open afdak in verkrotte staat**. De constructie bestaat uit een houten basis met een dak in golfplaten. De afmetingen bedragen 26,75 m lengte, 5,71 m breedte, met een totale oppervlakte van circa 152,74 m².
3. Achter de woning bevindt zich een **hangar met daaraan gekoppelde stallingen**. Deze constructie staat los van de woning en sluit aan op het open afdak. De bestaande hangar, die gesloopt wordt, bevindt zich op ongeveer 7,5 m achter de woning. Ze bestaat uit één bouwlaag en is eveneens afgewerkt met een hellend dak in golfplaten. De totale oppervlakte bedraagt circa 526 m².

De **verharding** van de oprit zet zich verder door over het terrein en verbindt de verschillende bovengenoemde constructies via een verharde oppervlakte in grind van circa 534 m². Aan de straatzijde zijn aan beide zijden van de oprit **houtkanten** aanwezig.

Langs het terrein zijn ook verschillende **grachten** aanwezig. Deze zijn zichtbaar op de foto's, maar zijn niet aangeduid op het grondplan of de terreinprofielen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt het langwerpige afdak aan de rechterzijde van het perceel gesloopt, evenals de hangar en de daaraan gekoppelde stallingen. In de plaats daarvan wenst de aanvrager een nieuwe opslagplaats op te richten voor het bergen van landbouwmaterieel.

De aanvraag betreft de oprichting van een nieuwe opslagloods met een oppervlakte van circa 320 m², een bouwdiepte van 16 m en een breedte van 20 m. De loods wordt ingeplant op 5,25 m van de rechter perceelsgrens en 12,74 m van de linker perceelsgrens. De nieuwe loods wordt circa 7,9 m dieper op het perceel geplaatst dan de bestaande hangar met daaraan gekoppelde

stallingen. Om aansluiting te voorzien tussen de loods en de bestaande verharding, wenst de aanvrager deze uit te breiden met een bijkomende grindverharding van 179,84 m².

De constructie van de nieuwe loods bestaat uit één bouwlaag en krijgt een hellend dak met een dakhelling aflopend van 6,5 m hoogte aan de achterzijde naar 5,5 m aan de voorzijde, gemeten ten opzichte van het omliggende maaiveld. Deze dakvorm is gekozen met het oog op een latere plaatsing van zonnepanelen ten behoeve van de bestaande woning. De loods wordt afgewerkt met grijze betonstenen, antracietkleurige dakbedekking en houten schuifpoorten.

De loods is bedoeld als opslagplaats voor landbouwmaterieel, waaronder:

- Klipper
- Klepelmaaier voor het onderhoud van grachten
- Beerton
- Transportband
- Grondbreker
- Weidemann met toebehoren
- Ploeg
- Kleine pakkenpers
- Hooiwagen
- Hooi
- Compressor (2,5 PK)
- Diverse kleinere materialen

Tot slot wordt aan de rechterzijde van het perceel de bestaande houtkant aan de straatzijde doorgetrokken langsheen de perceelsgrens, waardoor een groenscherm ontstaat dat de nieuwe opbergplaats aan deze zijde visueel afschermt van de omgeving. Voor dit groenscherm wordt voornamelijk gekozen voor inheemse bomen en struiken, met uitzondering van de *Amelanchier lamarckii*.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/03/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van varkensstallen. (1966 DR 022)

* Op 03/12/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van kaprijpe bomen. (2007/10149)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Er werden verschillende wijzigingsverzoeken ingediend:

- 1) Op **3 april 2025** werd een eerste wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.
- 2) Op **10 april 2025** werd een tweede wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een onvolledigheid van het dossier met betrekking tot de verharding en de groenzone. Dit wijzigingsverzoek werd aanvaard en de hiermee samenhangende projectinhoudversie is de finale versie van deze omgevingsvergunningsbeslissing. Eerdere wijzigingsverzoeken werden niet aanvaard wegens te grote onduidelijkheden en foutieve projectinhoudversies.

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

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

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

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

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

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

De wijzigingen komen tegemoet aan de onvolledigheid van het dossier. De toegevoegde elementen zijn mogelijks bezwaarlijk, waardoor een tweede openbaar onderzoek is vereist. Dit brengt een termijnverlenging van 60 dagen met zich mee.

- 3) Op **28 mei 2025** werd opnieuw een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Visserij.
Op 30 juni 2025 werd het wijzigingsverzoek **niet** aanvaard omdat de wijzigingen onvoldoende tegemoet kwamen aan de bezwaren van Agentschap Landbouw en Visserij.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweer

1.1.1. Eerste advies

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 april 2025 onder ref. 075449-001/KV/2025: Zie bijlage op het omgevingsloket
Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

1.1.2. Tweede advies

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 mei 2025 onder ref. 075449-002/KV/2025: Zie bijlage op het omgevingsloket
Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

4.2. Onroerend Erfgoed

1.1.3. Eerste advies

Geen bezwaar advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 14 mei 2025: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

1.1.4. Tweede advies

Geen bezwaar in het advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 2 juni 2025: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing. Zie bijlage op het omgevingsloket.

4.3. Waterring Oude Kale en Meirebeek

1.1.5. Eerste advies

Geen bezwaar in het advies van **Waterring Oude Kale en Meirebeek** afgeleverd op 30 april 2025: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

1.1.6. Tweede advies

Geen bezwaar in het advies van **Waterring Oude Kale en Meirebeek** afgeleverd op 28 mei 2025: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

4.4. Agentschap Landbouw en Visserij

1.1.7. Eerste advies

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 15 mei 2025 onder ref. 2025_002475_V1: zie bijlage op het Omgevingsloket.

1.1.1. Tweede advies

Ongunstig advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 10 juni 2025 onder ref. 2025_002475_v2:

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

Op 01/04/2025 kreeg het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een eerste adviesvraag.

Op 10/04/2025 werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt door de aanvrager (i.v.m. een groenschem). Deze gewijzigde projectinhoud werd echter nog niet gevalideerd door de vergunningverlenende overheid op het moment dat er advies werd verleend.

Op 15/05/2025 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een volgend advies uit op de adviesvraag van 01/04, met referentienr. 2025_002475_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 sloop van verschillende (vervallen) landbouwbedrijfsgebouwen (2 open afdaken, 2 hangaars en 3 stallingen) die tegen elkaar gebouwd zijn, en de herbouw van een landbouwloods.

De site betreft, volgens de ons beschikbare gegevens, een gewezen landbouwexploitatiezetel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens zijn gewestplanbestemming en recentelijk (2022) opgenomen binnen het Gewestelijk RUP 'Vinderhoutse Bossen, Vallei van de Oude Kale en Appensvoorde' als art. 1 'Agrarisch gebied'. Bijgevolg is de site gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De site is tevens opgenomen binnen de inventaris van onroerend erfgoed als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Boerenwoning'.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft bij deze aanvraag de volgende opmerkingen/bezwaren:

In de beschrijvende nota lezen we het volgende:

De loods is niet zonevreemd want Christian Hautekeete is landbouwer. Zijn nrs. : - Landbouwnummer : 044 016 099_21 - BTW-nummer : BE 0739.308.957 De bestaande gebouwen zijn aan vernieuwing toe. Op basis van de art. 4.4.17 van de VCRO vragen wij een vergunning aan voor het bouwen van een nieuwe loods. De bestemming van deze loods is één opslagplaats voor de berging van zijn landbouw materiaal. Dit bestaat uit : - Klipper - Klepelmaaier om grachten te onderhouden - Beerton - Transportband - Grondbreker - Weidemann met toebehoren - Ploeg - Kleine pakkenpers - Hooiwagen- Hooi - Compressor met 2,5 PK - Andere kleine materialen. Christian Hautekeete heeft volgende gronden in eigendom (zie verzamelaanvraag 2024) : Nr. 1 is de weide achter de te bouwen loods opp. 0.25 ha. Nr. 2 is de weide Slindonk opp. 1.33 ha. Nr. 3 is de woning. Nr. 4 is de loods voor de herstelling met ander btw nr. Nr. 5 is de weide rond de woning en loods opp 1.44 ha. Nr. 6 is een weide tegen nr. 5 die ook in weide gelegd hebben opp. 0.28 ha. dus samen $0.25 + 1.33 + 1.44 + 0.28 = 3.30$ ha. Deze gronden worden hoofdzakelijk gebruikt als weilanden. Zijn landbouw materiaal wordt gebruikt voor het onderhoud van zijn weiland (-akkerland). Zijn 2 zonen Glen Hautekeete (°1990) en Wayne Hautekeete (°1993) helpen deeltijds mee. Er zijn geen actieve ingedeelde inrichtingen of activiteiten bekend.

De aanvraag zou bijgevolg gedaan worden i.f.v. een landbouwuittaking. De aanvrager, Christian Hautekeete, is echter gekend bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij met een landbouwnummer maar niet met een voldoende grote landbouwactiviteit om als een professionele landbouwer beschouwd te worden. Bovendien, zoals ook te zien is op de bijgevoegde verzamelaanvraag van 2024, is de aanvrager gekend op een andere landbouwzetel te Adolf Lootensstraat nr. 33 in Gent. Er is bijgevolg geen enkele verantwoording/noodzaak om op dit adres een nieuwbouw landbouwloods op te richten.

De aanvrager is niet gekend als een professionele landbouwer. Indien men deze site wenst te gebruiken, dient er bijgevolg in eerste instantie een omvorming doorgevoerd te worden van landbouw naar zonevreemd. De site is echter recent opgenomen binnen een RUP als agrarisch gebied, waardoor het herbevestigd is i.f.v. de beroepslandbouw (HAG). Een omvorming naar zonevreemd wonen is hier bijgevolg niet gewenst.

Verder geven we nog volgende mee:

De boerenwoning is opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed die wellicht behouden dient te blijven. De te slopen bedrijfsgebouwen betreffen echter bezwaarlijk nog constructies die zich in een voldoende bouwfysische staat bevinden om in aanmerking te komen voor een functiewijziging (zie onderstaande foto's). Verkrotte constructies komen bovendien niet meer in aanmerking voor een zonevreemd hergebruik.

Daarnaast lezen we ook het volgende:

De nieuwe opslagplaats wordt gebouwd op dezelfde plaats (75 % overlapping) en met een kleiner volume dan het bestaande volume (nieuw volume 1920 m³, bestaand volume 1929,784 m³).

Het samenvoegen van bouwvolumes van los van elkaar staande bijgebouwen om tot een zogenaamd volumekrediet te komen, is niet voorzien in de basisrechten voor zonevreemde constructies. Het bestaande geheel van stallen en opslag kan immers niet als 1 gebouw worden beschouwd, maar bestaat o.i. uit verschillende afzonderlijke gebouwen.

De bestaande constructies (ook open hangaars en afdaken) zijn rudimentaire constructies die deels dichtgemaakt zijn met golfplaten en houtplanken in een slechte bouwfysische toestand. Er kan niet akkoord gegaan worden dat deze worden omgevormd tot een dichte nieuwbouwloods. Tenslotte stellen we vast dat de 2 gebouwtjes vooraan op het perceel uit het geheel worden gesneden op het inplantingsplan bestaande en nieuwe toestand.

Volgens de ons beschikbare gegevens (luchtfoto's, historiek, aanduiding erfgoed) betreffen dit echter ook gebouwen behorende tot de (gewezen) landbouwexploitatiezetel. Deze kunnen bijgevolg niet afgesplitst worden van het geheel en dienen mee in beeld gebracht te worden bij een omgevingsvergunningaanvraag (zowel naar constructie als naar functie). De aanvraag is bijgevolg onvolledig en onjuist.

Gelet op alle bovenstaande argumenten wordt er bijgevolg een ongunstig advies geformuleerd. Op 18/05/2025 werd de gewijzigde projectinhoud (m.b.t. het groenscherm) aanvaard door de vergunningverlenende overheid waarna opnieuw om advies werd gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.

Op 28/05/2025 werd opnieuw een gewijzigde projectinhoud overgemaakt door de aanvrager op het omgevingsloket in de vorm van een repliek op het verleende advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij:

n.a.v. het negatief advies van de administratie Landbouw en Visserij (ref. 2025_002475-v1) dd. 15/05/2025 werd het plan aangepast :

Het afdak rechts vooraan is een open berging bestaande uit een houten constructie afgedekt met metalen platen, golfplaten en houten planken. Dit gebouw staat voor de stallen en kan door uw administratie niet als 1 gebouw beschouwd worden.

Alle andere gebouwen (stallingen en hangaars) worden nog gebruikt en zijn niet bouwvallig. Indien dit gebouw vooraan rechts niet meegeteld wordt bij de bestaande toestand, vermindert het totaal volume met 366,582 m³ of bekomen we een nieuw bestaand volume van 1 563,202 m³.

De nieuwe opslagplaats zou 4,00 m smaller worden waardoor we een nieuw volume krijgen van $16,00 \times 16,00 \times 1/2(6,50 + 5,50) = 1\,536,00$ m³.

De twee gebouwen vooraan links zijn verkocht bij de notaris en zijn afgesplitst van de hoeve, zie het opmetingsplan van de landmeter, waardoor wij deze 2 gebouwen niet opgetekend hebben op de omgevingsaanvraag.

Deze werd op heden (06/06/2025), bij de opmaak van dit advies, nog niet aanvaard door de vergunningverlenende overheid.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft echter ook reeds notie genomen van deze repliek en behoudt haar voorgaande standpunt.

- er kunnen geen gebouwen behorende tot een voormalige landbouwzetel stedenbouwkundig afgesplitst worden van het geheel. Het feit dat deze notarieel zijn afgesplitst, verandert hier niets aan.

- *De aanvrager, Christian Hautekeete, is gekend bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij met een landbouwnummer maar niet met een voldoende grote landbouwactiviteit om als een professionele landbouwer beschouwd te worden. Bovendien, zoals ook te zien is op de bijgevoegde verzamelaanvraag van 2024, is de aanvrager gekend op een andere landbouwzetel te Adolf Lootensstraat nr. 33 in Gent.*
- *Er is bijgevolg geen enkele verantwoording/noodzaak om op dit adres een nieuwbouw landbouwloods op te richten.*
- *-Verkrotte constructies komen niet meer in aanmerking voor een zonevreemd hergebruik. Het is aan de vergunningverlenende overheid om dit na te gaan.*
- *Het samenvoegen van bouwvolumes van los van elkaar staande bijgebouwen om tot een zogenaamd volumekrediet te komen, is niet voorzien in de basisrechten voor zonevreemde constructies. Het bestaande geheel van stallen en opslag kan immers niet als 1 gebouw worden beschouwd, maar bestaat o.i. uit verschillende afzonderlijke gebouwen. Het ongunstige advies blijft behouden.*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Vinderhoutse Bossen, vallei van de Oude Kale en Appensvoorde' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 11 maart 2022). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Agrarisch gebied en Erfgoedlandschap.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag situeert zich binnen een recent vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) met bestemming agrarisch gebied.

Artikel 1.1. uit dit GRUP beschrijft dat het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.

Toetsing: Hoewel de aanvrager beschikt over een landbouwnummer en geregistreerd is bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, blijkt uit de verzamelaanvraag van 2024 dat de landbouwactiviteit niet voldoende omvangrijk is om als beroepslandbouw te worden erkend.

Artikel 1.2. uit dit GRUP stelt dat in het gebied ook aan de landbouw verwante bedrijven zijn toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.

Toetsing: De aangevraagde activiteit valt onder de categorie van aan landbouw verwante activiteiten en is in principe verenigbaar met de bestemming. Echter, de nieuwe constructie waarin de activiteit wordt voorzien, is niet vergund. Aangezien artikel 1.2 expliciet stelt dat dergelijke activiteiten enkel toegelaten zijn in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies,

voldoet de aanvraag niet aan deze voorwaarde. De activiteit kan daarom niet worden toegestaan in de voorgestelde nieuwe constructie.

De aanvrager vraagt toepassing van **artikel 4.4.17** van de VCRO, dat een afwijkingsmogelijkheid biedt voor het herbouwen van bestaande zonevrije constructies op dezelfde plaats. Dit artikel stelt dat de geldende bestemmingsvoorschriften op zich geen weigeringsgrond vormen voor een omgevingsvergunning, op voorwaarde dat het gaat om een herbouw op dezelfde locatie waarbij de nieuwe constructie minstens drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. Deze regeling geldt niet voor woningbouw.

Toetsing: In dit dossier kan artikel 4.4.17 niet worden toegepast. Het artikel maakt deel uit van de zogenaamde 'basisrechten voor zonevrije constructies', die enkel van toepassing zijn op constructies die zich bevinden op een zonevrije site. Aangezien de betrokken site niet als zonevrij is gekend, zijn deze basisrechten hier niet van toepassing. De afwijkingsmogelijkheid uit artikel 4.4.17 kan bijgevolg niet worden ingeroepen.

5.2. 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 de volgende punten:

Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen

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

Toetsing: In de aanvraag wordt de verharde oppervlakte uitgebreid met circa 180 m², bovenop de reeds bestaande 534 m². De bijkomende verharding sluit aan tegen het volume van de nieuwe loods, wat resulteert in een eindbeeld met aanzienlijke totale verharding op de site.

Bij bedrijfssites, zoals een landbouwbedrijf, moet een uitbreiding van de verharding steeds gemotiveerd worden vanuit de functionele noodzaak ervan. In dit dossier ontbreekt een dergelijke motivering. De functionele noodzaak voor de volledige verharde oppervlakte wordt niet aangetoond.

Uit een analyse van de plannen blijkt dat er een overmaat is aan verharding. Zo wordt de nieuwe loods verder naar achter op het perceel ingeplant, waardoor de bestaande verharding direct achter de woning haar functie verliest. Aangezien een aanzienlijk deel van de verharding niet langer functioneel is en er geen verantwoording wordt gegeven voor het behoud ervan, is de aanvraag niet in overeenstemming met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement. De uitbreiding van de verharding wordt ruimtelijk beschouwd als overmatig en is daarom niet aanvaardbaar binnen de geldende voorschriften.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2 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.

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

Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding (179,84 m²)
- nieuw plat dak (320 m²)
- hemelwaterput (35 m³)
- infiltratievoorziening (35,33 m³ en 39,26 m²)

Verharding

De verharding is waterdoorlatend. De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt 1 %.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 35m³ voorzien. Het water wordt gebruikt voor het onderhoud van het gebouw en landbouwmateriaal.

Er wordt voldaan aan de GSV.

Groendak

Het groendakenformulier is niet toegevoegd aan de aanvraag. In de aanvraag is aangegeven dat de daken zullen voorzien worden van zonnepanelen.

Indien geen zonnepanelen worden aangelegd dient het dak voorzien worden van een groendak (35 l/m²).

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 9,57 m³ en een oppervlakte van 23,2 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 35,33 m³ en een oppervlakte van 39,26 m².

Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR.

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 Vlareem 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 projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning. Onderstaande natuurtoets is erop gericht om na te gaan of er geen vermijdbare schade aan natuur kan ontstaan door voorliggende project.

De site, en dus ook de nieuwe opslagplaats (gebouwd in deels grijze betonsteen en deels in grijze panelen van gewapend beton), is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en wordt voldoende visueel gebufferd met een groenscherm (bestaande uit inheemse bomenrij en aangevuld met een inheemse struikenlaag). Dergelijke lijnvormige landschapselementen zijn kenmerkend in deze landelijke omgeving. Dit wordt gunstig geadviseerd.

Er wordt wel enige voorzichtigheid gevraagd bij de sloop van de bestaande constructies om de eventueel aanwezige fauna te beschermen. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

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

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

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 9 april 2025 tot en met 8 mei 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 26 mei 2025 tot en met 24 juni 2025. Ook gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de sloop van een langwerpig afdak, een hangar en daaraan gekoppelde stallingen aan de rechterzijde van het perceel, met de bedoeling om nadien een nieuwe opslagplaats voor landbouwmaterieel op te richten en de bestaande verharding uit te breiden.

De site is gelegen in agrarisch gebied. Binnen deze bestemming uit het Gewestelijk RUP zijn uitsluitend professionele landbouwactiviteiten toegelaten of aan landbouw verwante activiteiten in bestaande, vergunde gebouwen. Uit het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijkt dat de aanvrager niet beschikt over een voldoende grote landbouwactiviteit om als professionele landbouwer te worden erkend. **Omwille van de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van de het Gewestelijk RUP kan deze aanvraag niet worden vergund.**

Hoewel de aanvraag niet vergund kan worden, bevat ze enkele ruimtelijk **positieve** elementen die op zich worden aangemoedigd en in aanmerking zouden komen voor een vergunning voor een nieuwe aanvraag, in geval het gebruik in overeenstemming wordt gebracht met de bestemmingsvoorschriften.

1. **Verminderen versnippering:** Het is positief dat de verkrotte bebouwing over heel het perceel weggaat en dat er nu compacter gebouwd wordt en het geen versnipperd geheel meer is.
2. **Aanplant houtkant:** De geplande aanplant van een houtkant als groenscherm op de plaats van het gesloopte afdak wordt sterk aangemoedigd. Hierbij wordt voornamelijk gekozen voor inheemse soorten; bij voorkeur uitsluitend inheemse struiken en bomen. Een dergelijke houtkant fungeert als visuele buffer en draagt bij aan de ecologische en landschappelijke integratie van het perceel. Houtkanten zijn bovendien karakteristieke, lijnvormige landschapselementen, eigen aan het agrarisch landschap van de streek Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Slindonk.

Bij een eventuele nieuwe aanvraag zijn volgende **aandachtspunten** van belang:

1. **Functie:** De site werd recent opgenomen in een RUP met bestemming als agrarisch gebied, en herbevestigd in functie van de beroepslandbouw (HAG). Een omvorming naar een zonevreemde site is in deze context niet wenselijk en strijdig met de ruimtelijke visie.
2. **Verharding:** De voorgestelde uitbreiding van de verharding is ruimtelijk niet verantwoord en strijdig met artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent. Bij een nieuwe aanvraag moet de functionele noodzaak van bijkomende verharding duidelijk aangetoond worden, bijvoorbeeld via draailijnen van landbouwvoertuigen. De verharding dient beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. Waar mogelijk is het aangewezen om te kiezen voor doorlatende verhardingstypes, zoals een karrenspoor, die beter aansluiten bij het agrarisch karakter en bijdragen aan duurzaam waterbeheer.
3. **Zichtlijnen en visuele buffering:** Hoewel in de beschrijvende nota sprake is van 'doorzichten', zijn deze in het voorstel niet echt uitgewerkt. Het doorzicht vanaf de straatzijde naar de hoeve moet zeker behouden blijven. Daarnaast is het wenselijk om een zachte groenbuffer te voorzien tussen de hoeve en een nieuwe loods en de hoogte van de loods tot het minimum te beperken. Dit voorkomt visuele verstoring door een

rommelig achterliggend beeld. Het voorgestelde beeld is weliswaar minder rommelig dan de huidige toestand, maar het blijft aangewezen om hier blijvend aandacht voor te hebben en dit verder te verfijnen.

Indien men een nieuwe aanvraag wenst in te dienen, raden we aan om eerst contact op te nemen met het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, om samen te bekijken hoe het gebruik kan worden afgestemd op de bestemmingsvoorschriften voor beroepslandbouw binnen het gewestelijk RUP. Als deze stap is gezet, is het aangewezen om ook vooroverleg te voeren met de Dienst Stedenbouw. Dit kan eenvoudig door een bericht te sturen naar bouwen@stad.gent.

CONCLUSIE

Ongunstig advies.

De aanvraag wordt ongunstig beoordeeld, aangezien ze niet verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP). De voorgestelde ontwikkeling is dus niet vergunbaar binnen het geldende planologisch kader.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het slopen van 2 open afdaken, 3 stallingen en 2 hangaars en het bouwen van een opslagplaats voor berging van landbouwmaterieel aan de heer Christian Hautekeete gelegen te Mosgaverstraat 20, 9031 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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:
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_07183 - OMV_2025019994 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van 2 open afdaken, 3 stallingen en 2 hangaars en het bouwen van een opslagplaats voor berging van landbouwmaterieel - met openbaar onderzoek - Mosgaverstraat, 9031 Gent - Weigering