

Deputatie

Besluit

Zitting van 13 november 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024084928

**53 2025_DEP_06476 OVberoep 2024084928 - Gent - Van Laecke-Hamerlinck
- Vergunning gedeeltelijk verlenen**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De heer Jurgen Van Laecke, Blauwpoortstraat 4 te Gent en mevrouw Lieselot Hamerlinck, Coupure Rechts 232 te Gent, hebben per beveiligde zending van 2 september 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024084928.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Drongen, deelgemeente van Gent, Blauwpoortstraat 4, kadastraal gekend 27° afdeling, sectie D, nrs. 1487F, 1487G, 1487K en 1487L.

Het betreft een aanvraag tot het wijzigen van de functie van een oude landbouwsite naar residentieel wonen, een complementaire functie toeristische logies en een thuishkantoor ter hoogte van de stal.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Functiewijziging van een langschuur naar residentiële woning (1)
- Functiewijziging van een boerenhuis naar toeristische logies (2)
- Functiewijziging van een overdekte bergplaats (6) naar kantoorruimte (3)
- Functiewijziging van een stal naar woningbijgebouw (5)
- Het regulariseren van de afbraak van een varkensstal (3)
- Het regulariseren van de verbouwing van de schuur (1)
- Het regulariseren van de verbouwing van het bakhuisje (4)

- Het verbouwen van een woning (2)
- Het slopen van een overdekte bergplaats (6)
- Het regulariseren van het slopen van een oude stalling (7)
- Het heraanleggen van verhardingen
- Het bouwen van een pergola

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

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 30 januari 2025 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 28 februari 2025 beroep ingesteld door meester Karolien Beké en meester Karlien Vernieuwe, namens de aanvragers.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 19 maart 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66 §2/1 omgevingsvergunningsdecreet, dat werd aanvaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 31 augustus 2025.

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

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

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 9 september 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: mevrouw Lieselot Hamerlinck, bijgestaan door meester Karolien Beké.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone deels gelegen in agrarisch gebied en deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. 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.

Volgens artikel 15.4.6.1. van bovenvermeld koninklijk besluit gelden in de landschappelijk waardevolle gebieden beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het perceel ligt in het gebied van de Watering Oude Kale en Meirebeek.
- De site met boerenwoning, stallen en bakhuisje is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132568) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

"Boerenwoning De Blauwpoort

Reeds vermeld in landboek van 1604. Zogenaamd naar de blauw geverfde poort, in 1858 verdwenen

bij het verleggen van de weg. Omvangrijk ensemble van wit- en roodgeschilderde hoevegebouwen; heden roodgeschilderde vierkante hekpijlers in baksteen ten zuiden en een tweede, eenvoudige toegang ten westen.

Ruim boerenhuis van heden zes en een venster en één bouwlaag onder zadeldak (vernieuwde mechanische pannen). Witgeschilderde bakstenen gevel op gepikte plint met rechthoekige vensters en korfboogdeurtje. Rechts naast deur smal venster (van voormalig kloosterkozijn ?). Sporen van gedichte opening tussen tweede en derde venster. Zijpungevels met muurvlechtingen.

Linkerzijaanbouwsel met een venster onder lager zadeldak, nu ingelijfd bij het woonhuis, met zijpuntgevel met muurvlechtingen en korfboogvenster, in voorgevel sporen van gedicht korfboogdeurtje. Rood geverfde stallen ten oosten en westen van het erf met voor de oostelijke stallen grote mestvaalt onder beuk. Vermoedelijk eveneens in kern opklimmend tot de 17^{de} of 18^{de} eeuw, aangegeven door enkele behouden korfboogdeuren, enkele verhoogde delen van vroegere doorritpoorten en de zijpuntgevels afgewerkt met vlechtingen.

Achter het boerenhuis, witgeschilderd bakhuisje met puntgeveltjes voorzien van aandaken met vlechtingen, in de voorgevel korfboogdeurtje en luchtgaten."

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

Deze dienst deelde op 22 oktober 2024 mee geen advies uit te brengen.

1.3.2 Wyre

Deze instantie bracht op 30 oktober 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Een netuitbreiding is nodig.

1.3.3 Proximus

Deze instantie bracht op 5 november 2024 een gunstig advies uit.

1.3.4 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 5 november 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 13 november 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.6 Watering Oude Kale en Meirebeek

Deze instantie bracht op 13 november 2024 volgend advies uit:

"Langsheen onbevaarbare waterlopen moet steeds een 5 meterzone gegarandeerd worden om onderhoud van de waterloop te kunnen uitvoeren."

1.3.7 [Agentschap Landbouw en Zeevisserij](#)

Deze instantie bracht op 28 november 2024 volgend advies uit:

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

De aanvraag betreft de functiewijziging van een voormalige landbouwzetel naar zonevreemd wonen waarbij men de boerenwoning wenst om te vormen naar toeristische logies, de grote dwarsschuur heeft verbouwd en omgevormd naar de eengezinswoning (regularisatie) en een bijgebouw vooraan herbouwd en omgevormd heeft naar thuiskantoor (regularisatie). Daarnaast heeft men reeds enkele bergingen en een stal afgebroken en wenst men de kweekvarkensstal te verbouwen tot berging (woningbijgebouw). Ook een bakoven wenst men te behouden.

De site is gelegen in agrarisch gebied en tevens herbevestigd agrarisch gebied (HAG) en opgenomen binnen de inventaris van onroerend erfgoed als vastgesteld bouwkundig erfgoed 'boerenwoning De Blauwpoort'.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft hierbij enkele bezwaren / opmerkingen. In eerste instantie betreft het een omvorming van een landbouwzetel naar een residentiële site. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dient de afweging te maken of deze site in aanmerking komt voor een zonevreemde functiewijziging.

De landbouwzetel is gelegen in agrarisch gebied dat tevens herbevestigd is (HAG). Het is bijgevolg expliciet herbestemd i.f.v. de beroepslandbouw. Er is een SBZh-gebied gelegen op meer dan 2 km en een VEN-gebied op ca. 1 km. Het woongebied bevindt zich op ca. 760 m. Binnen een perimeter van

300 m liggen er slechts 6 niet-landbouwwoningen en een professioneel melkveebedrijf. Het betreft, buiten het parkgebied aan de overkant, hier een open landbouwomgeving. De omvorming naar een zonevreemde site betekent een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van nabijgelegen landbouwbedrijven. De site zelf is bovendien nog geschikt om in gebruik genomen te worden voor beroepsmatige landbouwactiviteiten gezien de ruimtelijke ligging, waardoor het omvormen naar een zonevreemde site niet wenselijk is.

Het feit dat de woning en grote dwarsschuur is opgenomen binnen de inventaris van onroerend erfgoed kan geen reden zijn om geen landbouw meer toe te staan. Er zijn immers bij deze erfgoedgebouwen al gebouwen bijgebouwd ifv de landbouw zoals bv. de kweekvarkensstal.

Het betreft hier bovendien een regularisatie van een functiewijziging. Bij de beoordeling van de aanvraag geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening nog steeds en dient er rekening gehouden te worden met de functionele inpasbaarheid van de nieuwe functie en de invloed ervan op de bestaande omgeving en het zone-eigen functioneren van het gebied.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verleent bijgevolg een ongunstig advies voor de omvorming van landbouw naar zonevreemd wonen.

In tweede instantie is het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van mening dat het niet de bedoeling kan zijn om bij een omvorming van landbouw naar zonevreemd wonen (indien dit wel aanvaardbaar zou geweest zijn), het gebouwenvolume aan bedrijfsgebouwen te behouden (en valoriseren) als woningbijgebouwen. Indien een site oorspronkelijk opgericht ifv een landbouwzetel, wordt teruggebracht naar louter zonevreemd wonen dient er zoveel mogelijk onthard te worden en beperkt worden in ruimtebeslag. Dit zou zich moeten vertalen in het beperken van de bebouwing tot een woning en een gangbaar bijgebouw waarbij de huiskavel ook terug zoveel mogelijk verkleind wordt. Er dient gestreefd te worden naar maximale ontharding in het buitengebied. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden. De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn immers gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies. Het te behouden gebouwenvolume aan bijgebouwen zou minstens ondergeschikt moeten zijn aan het max. toegestane woonvolume (1.000 m^3). Men wenst hier een gebouwenvolume te behouden van ca. 4.641 m^3 . Dit is een veel te groot volume aan gebouwen i.f.v. zonevreemd wonen.

In huidige aanvraag worden ook gebouwen zonder erfgoedwaarde behouden ifv het inrichten van de tuinberging zoals de voormalige kweekvarkensstal met een volume van 1.163 m^3 . Dit wordt niet aanvaard. Het kan niet de bedoeling zijn om de erfgoedgebouwen om te vormen naar recreatieve functies om dan de landbouwgebouwen te behouden ifv een woningbijgebouw. De tuinberging kan ook voorzien worden in de grote schuur (met behoud van oorspronkelijke functie).

De aanvraag betreft een regularisatie van de verbouwing en functiewijziging van de grote schuur naar eengezinswoning met een volume van 2.220 m^3 .

Ook dit wordt niet aanvaard. Er is o.i. in eerste instantie geen enkele noodzaak om de woonfunctie te verplaatsen van de boerenwoning naar de schuur. Temeer ook omdat er in de boerenwoning opnieuw een verblijfsfunctie wordt gecreëerd onder de vorm van 2 vakantiewoningen. Het bestaande woonvolume in de boerenwoning bedraagt 973 m^3 . Het woonvolume kan in agrarisch gebied uitgebreid worden tot max. 1.000 m^3 , niet tot 2.220 m^3 door de woonfunctie te verplaatsen naar een schuur. Hiervoor is geen wettelijke basis.

Het boerenhuis wordt omgevormd tot 2 vakantiewoningen.

De huidige functie als woning is echter o.i. niet achterhaald. Er worden immers 2 vakantiewoningen voorzien met elk 5 slaapplekken, met telkens een keuken, badkamers en zitruimtes... Er kan bezwaarlijk geformuleerd worden dat hier geen gangbare woning kan in ondergebracht worden. Volgens het BVR dd. 28/11/03 gaat het inrichten van toeristische logies ook over het aanbieden van kamers genre « bed and breakfast » of « zimmer frei »: het aanbieden van eenvoudige logiesmogelijkheid (maximaal 4 kamers) en eventueel ontbijt (in een aparte ontbijt- en verblijfsruimte) bij particulieren. Dit gaat niet over het aanbieden van afzonderlijke vakantieverblijven waar de gasten kunnen verblijven zonder interactie met de bewoner van de zonevreemde woning.

De vakantieverblijven zijn in dit geval niet meer nevensgeschikt aan de woonfunctie.

Bovendien wordt hier nog een pergola/luifel bijgebouwd i.f.v. één van de vakantiewoningen. Ook hier gaat het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet mee akkoord. Er dient, zoals hierboven aangehaald, beperkt te worden in gebouwenvolume. Er kunnen o.i. geen nieuwe constructies opgericht worden.

Daarnaast wenst men een regularisatie te doen van de sloop en herbouw van stal 3 naar thuiskantoor. Hierbij wordt ook telkens verwezen naar de sloop en herbouw op een gewijzigde inplantingsplaats van de overdekte bergplaats als compensatie voor het gebouwenvolume. Het is voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt? Enerzijds wordt er vermeld dat de stal nr. 3 wordt gesloopt en herbouwd als thuiskantoor binnen het bestaand vergund volume en op dezelfde inplantingsplaats van stal 3. Anderzijds wordt telkens vermeld dat de sloop van de overdekte bergplaats als compensatie dient hiervoor? Waarom dient de herbouw van stal 3 gecompenseerd te worden? Dit was volgens het plan bestaande toestand ook een bestaande constructie? De aanvraag is verwarrend en onduidelijk.

Daarnaast wordt er meegegeven dat de zogenoemde overdekte bergplaats een open veldschuur betreft. Er bestaat geen juridische basis voor het omzetten van de veldschuur naar een woningbijgebouw.

Tenslotte is volgens het Departement Omgeving de combinatie van twee of meerdere artikelen uit het besluit zonevrije functiewijzigingen niet voorzien in de wetgeving (zie o.a. beroepsschrift Departement Omgeving i.k.v. OMV2023125049). In haar arrest van 12 oktober 2023 met nummer RvVb-A-2324-0101 heeft de Raad voor vergunningsbetwistingen nogmaals bevestigd dat de bepalingen van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen uitzonderingsbepalingen betreffen en dus als dusdanig beperkend en restrictief moeten worden geïnterpreteerd. Het omvormen van een voormalig landbouwbedrijf naar een woongelegenheden, 2 vakantiewoningen en een kantoor impliceert o.i. ook een onaanvaardbare residentialisering en kan leiden tot een verdere vertuining van het agrarische gebied. De ruimtelijke impact en dynamiek van al deze functies overstijgt deze van het herbevestigd agrarisch gebied.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verleent dan ook een ongunstig advies."

1.3.8 Farys

Deze instantie bracht op 16 december 2024 een gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

* Op 09/05/1983 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van 2 sleufsilos.

(1983/277(1983/10030)).

* Op 01/08/1985 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een kweekvarkensstal. (1985/526 (1985/10066)).

* Op 30/12/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 40 canadapopulieren. (1998/10142).

Volgende actieve bouwmisdrijven werden vastgesteld op 3 mei 2023:

- afbraak van een grote oude bouwvallige veestal en heroprichting van een woongebouw.
- afbraak van 2 oude bijgebouwen en heroprichten van 2 nieuwe bijgebouwen.
- afbraak van een oude stalling.
- aanleg van 2 wadi-infiltratievoorzieningen.
- aanleg van waterdoorlatende grindverharding voor een oprit en paden naar de gebouwen.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De site bevindt zich langs de Blauwpoortstraat in Drongen, Gent op de grens met Sint-Martens-Leerne in de gemeente Deinze. De omgeving kenmerkt zich door het uitgesproken landelijk karakter en de aanwezigheid van enkele (voormalige) landbouwbedrijven.

De aanvraag omvat een aantal functiewijzigingen, regularisaties en verbouwingen:

- Functiewijziging van een langschuur naar residentiële woning (1)
- Functiewijziging van een boerenhuis naar toeristische logies (2)
- Functiewijziging van een overdekte bergplaats (6) naar kantoorruimte (3)
- Functiewijziging van een stal naar woningbijgebouw (5)

- Het regulariseren van de afbraak van een varkensstal (3)
- Het regulariseren van de verbouwing van de schuur (1)
- Het regulariseren van de verbouwing van het bakhuisje (4)
- Het verbouwen van een woning (2)
- Het slopen van een overdekte bergplaats (6)
- Het regulariseren van het slopen van een oude stalling (7)
- Het heraanleggen van verhardingen
- Het bouwen van een pergola

Er werden reeds 4 stallingen/bergplaatsen (7, 8, 9, 10) en 2 sleufsilo's afgebroken.

Langschuur (1):

De voormalige schuur is volledig verbouwd en wordt omgevormd naar een woning. Het gebouw is 37 m lang en 10 m breed. Er worden 4 slaapkamers en 3 badkamers voorzien.

Boerenhuis (2):

Achteraan de hoeve zijn een aantal aanbouwen gesloopt. Voor het overige verkeerd de hoeve nog in oorspronkelijke staat. Het gebouw wordt opgedeeld in 2 toeristische logies.

De eerste entiteit bestaat op het gelijkvloers uit een eetkamer, keuken, zitkamer en overdekt terras. Op de verdieping zijn 4 kamers en een badkamer terug te vinden. De tweede entiteit beschikt op het gelijkvloers over een leefkeuken en zithoek. Er is een aparte berging die enkel toegankelijk is van buiten uit. Op de verdieping zijn er drie slaapkamers en 2 badkamers.

Varkensstal (3):

De oude varkensstal werd gesloopt en op de dezelfde plaats vervangen door een thuishantoor met exact dezelfde footprint en bouwvolume.

Bakhuisje (4):

Aan het bakhuisje zijn instandhoudingswerken gebeurd.

Kweekvarkensstal (5):

De meest recente varkensstal achteraan wordt omgevormd naar een atelier, bergruimte voor tuinmateriaal en een garage/ stalplaats voor machines (tractor, hoogtewerker).

Overdekte bergplaats (6):

Deze bergplaats is een constructie van het type veldschuur, die langs 3 zijden deels of grotendeels open is.

Verhardingen:

Er wordt 1.130 m² nieuwe verharding aangelegd. Het betreft toegangen tot de gebouwen en het perceel, maar ook een parking, circulatieruimte en terrassen. Achteraan het boerenhuis wordt een overdekt terras opgericht.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 31 oktober 2024 tot en met 29 november 2024 onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. Het bouwproject is immers integraal gelegen in het agrarisch gebied en heeft geen betrekking op professionele agrarische activiteiten. Er wordt gevraagd de hele site om te vormen van een landbouwbedrijf naar een residentiële site. De voormalige hoeve woning wordt omgevormd naar twee toeristische logies, de langschuur wordt omgevormd naar een eengezinswoning, de varkensstal vooraan werd gesloopt en herbouwd tot kantoor en de kweekstal wordt omgevormd naar atelier, bergruimte en garage.

1/ Zonevremde functiewijzigingen

Artikel 4.4.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

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

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

Toetsing:

Het **thuis kantoor** is een volledig nieuwe, niet-vergunde constructie en kan daardoor niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. Voor het plaatsen van het thuis kantoor werd een oude varkensstal gesloopt omdat die zonder fundering was opgetrokken, gescheurd stond en structureel vervallen bleek. We kunnen er dus van uit gaan dat de oorspronkelijk, gesloopte varkensstal verkrot was. Voor het oprichten van nieuwe zonevreemde bijgebouwen is **geen decretale rechtsbasis**.

De **langschoor** is door de uitgevoerde werken dermate gewijzigd dat het niet meer om dezelfde constructie gaat en kan daardoor niet als **hoofdzakelijk vergund** beschouwd worden.

De oude varkensstal/ het thuis kantoor en de langschoor komen niet bijgevolg in aanmerking voor toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen en zonevreemde basisrechten.

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

In de beschrijvende nota bijgevoegd aan deze aanvraag wordt gezegd dat er toepassing gemaakt wordt van artikels 10 en 11 van de zonevreemde functiewijzigingen voor het omvormen van de hoeve naar toeristische logies en het omvormen van de hele site naar een residentiële site. Naar ons inziens gebeuren er meerdere functiewijzigingen op de site, o.a. het toevoegen van een thuis kantoor, het omvormen van een kweekstal naar ruimte voor opslag en een atelier en het omvormen van een schoor naar woning.

Omdat de voormalige varkensstal, nu thuis kantoor, als gebouw niet vergund is, kan er ook geen toepassing gemaakt worden van de zonevreemde functiewijzigingen. Ook de langschoor is zodanig verbouwd dat we kunnen stellen dat dit gebouw niet hoofdzakelijk vergund is.

- artikel 8.

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

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

2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep; 3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel.

Toetsing:

Het gebruik van de voormalige kweekstal wordt veranderd naar een atelier en een bergruimte voor tuinmateriaal, waaronder een tractor en hoogtewerker. We kunnen stellen dat er twee functies worden toegevoegd in de kweekstal, nl. de opslag van materiaal en een atelier. Deze functiewijziging werd niet aangevraagd en is ook niet aanvaardbaar. Artikel 8 is enkel van toepassing als de functie van het gebouw enkel en alleen opslag is en niet gecombineerd wordt met een andere functie.

De aanvraag voldoet niet aan dit artikel.

- artikel 10.

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.

Toetsing:

Het gebouwencomplex is opgenomen op de vastgestelde inventaris onroerend erfgoed als een site met boerenwoning, stallen en bakhuisje. De stallen waarover sprake zijn de (voormalige) varkensstal en de langschoor. Drie van de vier gebouwen zijn ondertussen gesloopt of grondig verbouwd. Uit het advies van de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van Stad Gent blijkt dat de erfgoedwaarden bij twee van deze gebouwen volledig verdwenen zijn (varkensstal en langschoor) en bij één grondig aangepast zijn maar met behoud van het belangrijkste item (bakoven). Enkel de hoeve beschikt nog over de oorspronkelijke erfgoedwaarden.

De nieuwe functie zal inderdaad de erfgoedwaarden in de hoeve bewaren, maar ook enkel en alleen die in de hoeve gezien de gewenste functiewijziging immers ten koste gaat van de erfgoedwaarden van de langschoor en het gebouwencomplex in zijn geheel.

Er wordt tevens onvoldoende aangetoond dat de huidige functie van het boerenhuis niet meer verder gezet kan worden.

De aanvraag voldoet niet aan dit artikel.

- artikel 11.

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Toetsing:

Het nieuwe gebruik van het leegstaand landbouwbedrijf wordt niet uitsluitend wonen. Er worden ook nog toeristische logies gevraagd in de voormalige bedrijfswoning, een thuishokantoor in de plaats van een varkensstal en één van de stallen wordt omgevormd naar een atelier en opslagruimte voor tractor en hoogtewerker.

Het voorschrift laat wel toe om een leegstaand landbouwbedrijf gedeeltelijk te wijzigingen in gebruik. Gedeeltelijk wijzigen betekent echter dat een deel van het landbouwbedrijf behouden zou blijven en het ander deel een nieuwe functie krijgt.

De aanvraag voldoet niet aan dit artikel.

Conclusie:

De gewenste functiewijzigingen voldoen niet aan artikel 4.4.23 VCRO.

2/ Zonevremde basisrechten

Naast de functiewijzigingen worden er nog verschillende handelingen gevraagd:

- Het regulariseren van de afbraak en heropbouw van een varkensstal (3);
- Het regulariseren van de verbouwing van de schoor (1);
- Het regulariseren van de verbouwing van het bakhuisje (4)
- Het verbouwen van een hoeve (2);
- Het slopen en herbouwen van een overdekte bergplaats (6);
- Het bouwen van een pergola.

Artikel 4.4.10.ev. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de basisrechten voor zonevremde constructies van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevremde constructies.

Toetsing:

Het **thuisbureau** is een volledig nieuwe, niet-vergunde constructie en kan daardoor niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. Voor het plaatsen van het thuisbureau werd een oude varkensstal gesloopt omdat die zonder fundering was opgetrokken, gescheurd stond en structureel vervallen bleek. We kunnen er dus van uit gaan dat de oorspronkelijk, gesloopte varkensstal verkrot was. Voor het oprichten van nieuwe zonevreemde gebouwen is geen decretale rechtsbasis.

De **langschoor** is door de uitgevoerde werken dermate gewijzigd dat het niet meer om dezelfde constructie gaat en kan daardoor niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden.

Het bakhuisje, het boerenhuis, de kweekstal en de veldschoor zijn hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte constructies en kunnen – na functiewijziging – in aanmerking komen voor toepassing van de zonevreemde basisrechten. Zoals hierboven beschreven kan er geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.23 VCRO, maar voor de volledigheid wordt hieronder toch een toetsing gemaakt aan de zonevreemde basisrechten.

- **artikel 4.4.16.**

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Toetsing:

Dit artikel is enkel van toepassing op de hoeve en het bakhuisje.

De verbouwingswerken aan de hoeve houden rekening met de erfgoedwaarden en kunnen in principe aanvaard worden. De verbouwingswerken aan het bakhuisje kunnen beschouwd worden als instandhoudingswerken en zijn in principe vrijgesteld van vergunning.

- **artikel 4.4.18.**

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

- a) de constructie is getroffen door een rooilijn,
- b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

- a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Toetsing:

Dit artikel is van toepassing op de overdekte bergplaats (6) en de stal (3).

Er wordt gevraagd een overdekte bergplaats te slopen en te herbouwen op een nieuwe plaats. Het nieuwe gebouw is reeds gebouwd, nl. het thuisbureau op de locatie van de voormalige varkensstal. De toepassing van dit artikel is echter omwille van 2 redenen niet mogelijk:

1/ De te herbouwen constructie is al gebouwd en heeft dezelfde oppervlakte, hetzelfde volume en dezelfde locatie als de eerder gesloopte varkensstal. Dit artikel wordt onrechtmatig gebruikt om het slopen en herbouwen van de varkensstal te rechtvaardigen.

2/ De overdekte bergplaats is niks meer dan een overkapping waarvan 1 zijde gesloten is en de overige zijden open zijn. In het arrest van 16 november 2023 met nummer RvVbA-2324-0207 wordt gesteld dat dergelijke open constructie (veldschoor) geen gebouw is.

3/ Goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.4.11. bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. Deze toetsing is terug te vinden in paragraaf 11 van dit verslag.

...

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 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.

In vergunde toestand ligt er ca. 1.500 m² verharding (gemeten op de plannen) op de site. Deze verharding ligt er in functie van de voormalige landbouwactiviteiten, nl.

- 350 m² aan sleufsilo's,*
- 1.070 m² aan opritten en toegangen tot de gebouwen,*
- en ca. 80 m² aan paden rond de gebouwen.*

In de nieuwe toestand zal er ca. 1.150 m² verharding (gemeten op de plannen) (deels) opnieuw aangelegd worden, wat 350 m² minder is dan in de vergunde toestand, maar nog steeds zeer veel is voor een residentiële site, nl.

- ca. 170 m² parking voor de toeristische logies, goed voor het stallen van 6-7 wagens;*
- ca. 200 m² draai- en manoeuvreerruimte, waarbij er niet verder gespecificeerd wordt wie en wat hier moet draaien;*
- een toegangspad van 3,50 m breed naar de langschuur.*

Het is niet duidelijk waarom twee toeristische logies zoveel parkeerplaatsen nodig hebben. Er worden nergens parkeerplaatsen voor de bewoners voorzien, noch inpandig in één van de vele gebouwen noch op maaiveld. Het is ook niet duidelijk waarom er zoveel circulatieruimte nodig is terwijl het perceel twee opritten heeft die als circulatie gebruikt kunnen worden.

Om verharding uit te sparen kan de oprit volledig als karrespoor aangelegd worden, kunnen de paden naar de gebouwen versmald worden en de parkeerplaatsen en circulatieruimte compacter uitgevoerd worden.

...

OMGEVINGSTOETS

Het ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Visserij en het ongunstig advies van de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van Stad Gent worden gevolgd. Daarnaast is het aangevraagde strijdig met de bestemming agrarisch gebied en komt het project niet in aanmerking voor toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen. Om deze redenen komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de erfgoedwaarde van het boerenhuis, de stallen en het bakhuisje.

Plaatsbezoeken wezen uit dat het boerenhuis zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield en intern enkele beperkte verbouwingen kende. De schuur behield zijn vermoedelijk 18^{de} eeuwse opbouw vóór de aanvang van de ondertussen uitgevoerde verbouwing tot woonhuis. Het bakhuisje behield zijn oorspronkelijke opbouw vóór de ondertussen uitgevoerde reconstructie.

Het boerenhuis, de schuur en het bakhuisjes hebben een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.*
- De dragende structuur: de dragende muren, de houten standvinken van de schuur, de houten dakconstructies van het boerenhuis en de schuur, de vloerconstructies (moerstrijk- en kinderbalken inclusief natuurstenen consoles), het keldergewelf onder de voutekamer.*

- *De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.*
- *De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*
- *Authentieke interieurelementen in het boerenhuis zoals de keldervloer, de opgeklampte deuren, de haarden met haardbalk, de ingebouwde kast en de 2 deuromlijstingen met kroonlijst en rood-zwart geschakeerd metselwerk.*

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van de gebouwen. Ze moeten maximaal behouden blijven.

Langschuur

Vanuit erfgoeddoogpunt is de regularisatie van de uitgevoerde verbouwing van de schuur niet aanvaardbaar. De uitgevoerde verbouwing gebeurde niet met respect voor de erfgoedwaarden van de schuur. Maximaal behoud en herstel van de originele structuur zou hierbij het uitgangspunt moeten zijn.

Dit omvat minstens het behoud en herstel van de zuidwestelijke langsgevel en de 2 kopgevels en de volledige houten draagstructuur (standvinken, spanten, gordingen en kepers). Dit behoud omvat de authentieke structuren, elementen, materialen en afwerkingen. Een reconversie en verbouwing om aan hedendaagse eisen te beantwoorden is hierbij mogelijk maar nieuwe ingrepen moeten duidelijk zijn en kunnen geen historiserende uitvoering krijgen.

De uitgevoerde werken hebben te sterk ingegrepen op de oorspronkelijke structuren (houten draagstructuur en gevels) waarbij teveel van de oorspronkelijke architectuur sneuvelde. Bovendien hebben de nieuwe ingrepen te vaak een historiserende vormgeving gekregen.

De functiewijziging van de schuur naar een residentiële woning komt niet voor op de lijst van mogelijke zonevreemde functiewijzigingen. Omdat de erfgoedwaarden van het gebouw verdwenen zijn kan ook geen gebruik gemaakt worden van artikel 10 van deze zonevreemde functiewijzigingen. Er is dus geen enkele rechtsbasis om de functiewijziging van de schuur naar wonen te rechtvaardigen. Daarnaast wordt het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gevolgd. De schuur heeft een volume van 2.220 m³ wat zeer groot is voor een eengezinswoning. Het bestaande woonvolume in de boerenwoning bedraagt 973 m³. Het woonvolume kan in agrarisch gebied uitgebreid worden tot max. 1000 m³ en niet tot 2220 m³.

De herbestemming en verbouwing van de schuur zijn niet aanvaardbaar.

Boerenhuis

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie als verblijfsrecreatie met 2 verhuureenheden verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De voorgestelde verbouwing respecteert maximaal de erfgoedwaarden en authenticiteit van het pand. De grondige wijziging van de dakconstructie gebeurt met recuperatie van de spanten en wordt zodanig opgevat dat de trekkers op een hoogte worden voorzien die gebruik van de dakverdieping wel mogelijk maakt. De huidige hoogte onder de trekkers is immers slechts 1,69 m wat het gebruik van de ruimte sterk bemoeilijkt. Omwille van de aanpak met maximale recuperatie van de spanten en de spantopbouw is ook deze ingreep aanvaardbaar. Het benutten van de dakverdieping zal immers het gebruik en het toekomstige behoud van het boerenhuis sterk verbeteren. De gesloopte bijgebouwen palend aan het boerenhuis hadden geen erfgoedwaarde. De sloop hiervan is bijgevolg aanvaardbaar. Het dakvolume van het boerenhuis wordt eveneens aangepast naar het oorspronkelijke dakvolume zoals dit aan de kopgevels duidelijk afleesbaar is aan de hand van het muurvlechtwerk. Om de erfgoedwaarden van de hoeve te behouden wordt de woonfunctie dus gesupprimeerd en verplaatst naar de langschuur omdat er meer licht en lucht in de schuur komt staat te lezen in de beschrijvende nota. Er moet opgemerkt worden dat er enkel meer licht en lucht is in de schuur door de verbouwingswerken die reeds gebeurd zijn door de huidige eigenaars zoals het toevoegen van grotere ramen en extra ramen en het verwijderen van muren. Werken die nefast zijn geweest voor de erfgoedwaarden van het gebouw zoals blijkt uit het advies van de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van Stad Gent.

Er kan besloten worden dat de voormalige hoeve woning, met een oorspronkelijk volume van 973,10 m³, de oorspronkelijke functie wel zou kunnen verder zetten. Er is onvoldoende onderzocht hoe het oorspronkelijke gebouw verbouwd zou kunnen worden. De nieuwe functie zal inderdaad de

erfgoedwaarden in de hoeve bewaren, maar ook enkel en alleen die in de hoeve gezien de gewenste functiewijziging immers ten koste gaat van de erfgoedwaarden van de langschoor en het gebouwencomplex in zijn geheel.

Er is in eerste instantie geen enkele noodzaak om de woonfunctie te verplaatsen van de boerenwoning naar de schuur. Temeer ook omdat er in de boerenwoning opnieuw een verblijfsfunctie wordt gecreëerd onder de vorm van 2 vakantiewoningen.

Varkensstal

De stal werd eveneens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De erfgoedwaarden zijn door de sloop volledig verdwenen en kunnen niet worden geïmiteerd door de uitgevoerde reconstructie. Omdat dit een volledig nieuwe constructie is, kan er ook geen gebruik gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten en functiewijzigingen.

De sloop en reconstructie van deze stal is niet aanvaardbaar.

Bakhuisje

De herstelwerken aan het bakhuisje gebeurden eveneens zeer grondig. Het metselwerk van de oven bleef hierbij wel behouden. De werken zijn eerder te beschouwen als instandhoudingswerken gezien er geen stabiliteitswerken aan te pas kwamen.

Voor het beoordelen van de functiewijziging van landbouw naar residentieel wonen aan sich wordt het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij integraal gevolgd. De landbouwzetel is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Het is bijgevolg expliciet herbestemd in functie van de beroepslandbouw. Binnen een perimeter van 300 m rond de site liggen slechts 6 niet-landbouwwoningen en een professioneel melkveebedrijf. Het betreft, buiten het parkgebied aan de overkant, hier een open landbouwomgeving. De omvorming naar een zonevreemde site betekent een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van nabijgelegen landbouwbedrijven. De site zelf is bovendien nog geschikt om in gebruik genomen te worden voor beroepsmatige landbouwactiviteiten gezien de ruimtelijke ligging, waardoor het omvormen naar een zonevreemde site niet wenselijk is.

Omwille van bovenstaande argumenten komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met de bestemming agrarisch gebied en komt niet in aanmerking voor toepassing van de zonevreemde functiewijzigingen. Zowel Agentschap Landbouw en Zeevisserij als de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van Stad Gent gaven ongunstig advies voor de functiewijzigingen en verbouwingen. De hele aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de aanvragers

Wat betreft de zonevreemde functiewijzigingen

Het thuishok wordt weliswaar opgericht op de locatie van de oude varkensstal (3), doch betreft de herbouw op gewijzigde plaats van een deel van het volume van de overdekte bergplaats (6). De aanvraag omvat louter de (regularisatie van de) sloop van de oude varkensstal (3), niet in de herbouw ervan. Het gebeurlijk verkrot karakter van de oude varkensstal is irrelevant, aangezien de aanvraag niet voorziet in de herbouw van dit volume.

Een deel van het volume van de overdekte bergplaats (6) wordt herbouwd op een gewijzigde plaats, zijnde op de locatie van de oude varkensstal (3) als woningbijgebouw met thuishok. Deze bergplaats is geen 'veldschuur' of geen 'open afdak' en valt niet onder de beslissing van het arrest van de RvVb van 16 november 2023 met nr. RvVb-A-2324-0207.

De overdekte bergplaats bestaat uit een gedeeltelijk open volume met een dak, een gesloten gevel/muur langs de achterzijde en deels gesloten gevels langs de andere zijden.

De verplaatsing van het volume volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt hierbij uitdrukkelijk gemotiveerd omwille van een betere integratie in de omgeving. Het heropgebouwde bouwvolume past immers in de bestaande configuratie van gebouwen. De volumetrie en de exacte footprint van de oude afgebroken varkensstal wordt bij de herbouw overgenomen. De nieuwe toestand levert dus een betere plaatselijke aanleg i.v.m. herbouw op een andere locatie. De herbouw richt zich op de omgevende bebouwing en de vroegere inplantingswijze. De bestaande overdekte

bergplaats van 1.460,2 m³ wordt afgebroken ter compensatie van de oprichting van het thuishkantoor van 363,3 m³.

De langschoor (1) is hoofdzakelijk vergund want bestaat al van voor het gewestplan.

In de verantwoordingsnota wordt op omstandige wijze aangetoond dat onderhavige aanvraag wel degelijk het herstel en de heropwaardering van de erfgoedwaarden op de site beoogt. Er wordt een bouwhistorische studie bij de aanvraag gevoegd waarin wordt aangetoond dat de aanvraag, inzonderheid de functiewijziging van de schoor (1) en de oude boerenwoning (2), kunnen worden toegestaan in toepassing van artikel 10 Besluit Zonevremde Functiewijzigingen.

De voormalige kweekstal (5) krijgt als nieuw gebruik 'woningbijgebouw' volgens artikel 11 met als gebruik garage/tuinberging/opslagtuinmateriaal/atelier e.d.

In de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat er in de voormalige kweekstal 2 functies worden toegevoegd, namelijk de opslag van materiaal enerzijds en een atelier anderzijds, terwijl artikel 8 Besluit Zonevremde Functiewijzigingen enkel van toepassing is als de functie van het gebouw enkel en alleen opslag is en niet gecombineerd wordt met een andere functie.

Er wordt echter geen toepassing van artikel 8, maar wel van artikel 11 van het Besluit gevraagd. Meer nog, onderhavige site is eveneens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zodat eveneens kan worden teruggevallen op artikel 10 Besluit Zonevremde Functiewijzigingen.

Wat betreft de zonevremde basisrechten

De herbouw op gewijzigde plaats van de overdekte bergplaats kan worden vergund volgens artikel 4.4.18 VCRO.

De verbouwing van de langschoor en het boerenhuis kan worden toegestaan volgens artikel 4.4.16 VCRO.

Wat betreft artikel 3.2 ABR

In de verantwoordingsnota wordt uitdrukkelijk vermeld dat het terras t.h.v. de schoor (1) en het terras t.h.v. de overdekte buitenruimte aan de oude boerenwoning (2) beschouwd dienen te worden als niet strikt noodzakelijke verharding, dewelke op basis van het Vrijstellingsbesluit kan worden aangelegd, op voorwaarde dat deze beperkt blijft tot 80 m², hetgeen in casu het geval is.

Wat betreft de goede ruimtelijke ordening

De uitgevoerde aanpassingen in de 20ste eeuw in combinatie met de recentere vaststelling als bouwkundig erfgoed, de constellatie van de gebouwen op het hof, de beperkte schaal en de ligging van de site hebben ervoor gezorgd dat een landbouwfunctie niet verder financieel en praktisch haalbaar is binnen een duurzame leefbaarheid van het gebouwencomplex. Dit werd bevestigd doordat er bij de verkoop geen landbouwers geïnteresseerd waren en de landbouwactiviteiten jaren terug werden stopgezet.

Het voorgesteld programma van residentieel wonen in combinatie met toeristische logies eenvoudig gerealiseerd worden met behoud van de bestaande structuren.

De bebouwingsgraad wordt met 44,8 % gereduceerd t.o.v. de situatie in 2013 en het volume van de gebouwen met 36,4 %.

De werken zijn een meerwaarde voor de site als geheel en de omgeving in het bijzonder.

De renovatie van langschoor (1) gebeurt wel degelijk met oog op het herstellen en verhogen van de architecturale kenmerken van het gebouw en van de erfgoedwaarde van de site als geheel. De langschoor wordt niet uitgebreid. Artikel 4.4.16 VCRO bepaalt geenszins dat het volume van een verbouwde constructie beperkt dient te worden tot 1000 m³.

Het voorzien van de woning in de langschoor (1) en de toeristische logies in de boerenwoning (2) verhoogt de erfgoedwaarden op de site.

Het omvormen van de oude boerenwoning (2) tot toeristische logies werd vooraf besproken met het team Monumentenzorg van de stad Gent en werd positief geadviseerd.

De verschuiving van functies kan mede worden gemotiveerd vanuit de erfgoedwaarde van de site, maar tegelijk vanuit de leefbaarheid, de aanwezigheid van licht en lucht, ergonomie, de schaal en de structuur van de bestaande bebouwing. Het verplaatsen van de beoogde functies past perfect in de bestaande gebouwen en omgekeerd.

1.9 Adviezen in beroepsfase bij Projectinhoud PIV4

1.9.1 Watering Oude Kale en Meirebeek

Deze instantie verleende geen advies in fase van beroep.

1.9.2 [Agentschap](#) Landbouw en Zeevisserij

Deze instantie verleende op 4 mei 2025 volgend advies: "...

Het CBS van Gent weigerde op 30 januari 2025 een omgevingsvergunning. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door de aanvrager.

In kader van de beroepsprocedure werd opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Inhoudelijk is de aanvraag niet gewijzigd, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij behoudt dan ook het eerder uitgebrachte ongunstige advies."

1.9.3 Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 5 mei 2025 volgend advies uit: "...

De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van waterloop nr. O207 (2^{de} categorie), O725 (2^{de} categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskansen (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied. In eerste aanleg werd door onze dienst geen advies verleend.

De weigeringsgrond en de beroepsgrievens hebben geen betrekking op de watertoets.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

De bestaande 'wadi' langs de noordwestelijke perceelsgrens is in werkelijkheid een brede perceelsgracht, verbonden met de baangracht langsheen de Blauwpoortstraat. Deze perceelsgracht is ingekleurd als overstromingsgevoelige zone. Er zal een nieuwe overwelling over de perceelsgracht worden aangelegd. Daarbij zijn reliëfwijzigingen niet toegestaan.

De overige werken bevinden zich ruim buiten de overstromingsgevoelige zone. De reliëfwijzigingen buiten het overstromingsgevoelig gebied zullen geen significant negatieve effecten hebben op het watersysteem indien de afwatering van de aanpalende percelen niet verhinderd wordt.

Milderen effect van verhardingen

Volgens de aanvrager zal het hemelwater van de verharde grondoppervlakken deels worden aangelegd in waterdoorlatende verharding (grind). Enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden inzake waterdoorlatende materialen, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken verder geen rekening worden gehouden:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;*
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;*
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 % in lengte- en breedterichting);*
 - er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.*
- Op basis van de plannen kan niet worden opgemaakt of hieraan wordt voldaan. Alle grondverhardingen kunnen echter op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Er wordt immers voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone vermeld bij de conclusie, waardoor bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden.*

Er wordt 713 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd (boerenhuis 170 m² en woning/schuur 543 m²).

Volgens de Hemelwaterverordening 2023 moet een hemelwaterput van 71 m³ (100 l/m² dakoppervlakte) worden voorzien. Hieraan wordt voldaan. Er kan 30 m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren (i.p.v. 60 m²).

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 683 m². Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 54 m² en een volume van minstens 22 m³, hieraan wordt voldaan. De voorziening mag niet dieper 50 cm-mv aangelegd worden, hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Lieselot Hamerlinck en Jurgen Van Laecke met als voorwerp 'het wijzigen van de functie van een oude landbouwsite naar residentieel wonen + complementaire functie toeristische logies en thuishokantoor ter hoogte van de stal' op percelen gelegen te Gent, Blauwpoortstraat 4 onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake overstromingsgevoelig gebied:

Reliëfwijzigingen in de overstromingsgevoelige zone (bijvoorbeeld voor de aanleg van een nieuwe overwelling over de perceelsgracht) zijn niet toegestaan.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

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

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

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

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

- een infiltratieoppervlakte van minstens 54 m² en een infiltratievolume van minstens 22 m³;
- een maximale diepte van 50 cm-mv.

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

1.9.4 Provinciale dienst Erfgoed

Deze instantie verleende op 3 april 2025 volgend advies:

"Juridisch (erfgoed)kader

Het erfgoedobject 'Boerenwoning De Blauwpoort', gelegen Blauwpoortstraat 4 te Drongen, is opgenomen als **bouwkundig element op de vastgestelde lijst van de inventaris van het bouwkundig erfgoed**. De laatste vaststelling is geldig sinds 20-06-2023.

Voor sloopvergunningen of een functiewijziging van vastgesteld bouwkundig erfgoed dient de vergunningverlener, de lokale overheid, na te gaan wat de impact is van de werkzaamheden op de aanwezige erfgoedwaarden.

Hierbij dient de overheid zich te houden aan de zorgplicht (cf. Onroerenderfgoeddecreet artikel 4.1.9)

De vergunningverlenende overheid is verplicht om haar beslissingen in het kader van vergunningsaanvragen m.b.t. waardevol erfgoed te motiveren (cf. Wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen).

Beschrijving van de erfgoeditems

Reeds **vermeld in** landboek van **1604**. Zogenaamd naar de blauw geverfde poort, in 1858 verdwenen bij het verleggen van de weg. Omvangrijk ensemble van wit- en roodgeschilderde hoevegebouwen; heden roodgeschilderde vierkante hekpijlers in baksteen ten zuiden en een tweede, eenvoudige toegang ten westen.

Ruim boerenhuis van heden zes en een venster en één bouwlaag onder zadeldak (vernieuwde mechanische pannen). **Witgeschilderde bakstenen gevel** op **gepikte plint** met **rechthoekige vensters** en **korfboogdeurtje**. Rechts naast deur smal venster (van voormalig kloosterkozijn ?). Sporen van gedichte opening tussen tweede en derde venster. Zijpungevels met muurvlechtingen. Linkerzijaanbouwsel met een venster onder lager zadeldak, nu ingelijfd bij het woonhuis, met zijpuntgevel met muurvlechtingen en korfboogvenster, in voorgevel sporen van gedicht korfboogdeurtje. **Rood geverfde stallen ten oosten en westen van het erf** met voor de oostelijke stallen **grote mestvaalt onder beuk**. **Vermoedelijk** eveneens in kern **opklimmend tot**

de 17^{de} of 18^{de} eeuw, aangegeven door enkele behouden korfboogdeuren, enkele verhoogde delen van vroegere doorritpoorten en de zijpuntgevels afgewerkt met vlechtingen.

*Achter het boerenhuis, **witgeschilderd bakhuisje** met puntgeveltjes voorzien van aandaken met vlechtingen, in de voorgevel korfboogdeurtje en luchtgaten.*

Omschrijving van de nog bewaarde erfgoedwaarden

In de erfgoednota, toegevoegd aan de aanvraag, zijn de bewaarde erfgoedwaarden als volgt omschreven:

"Op de site van de Blauwpoorthoeve lag in een akkerlandschap waar reeds in 1604 een hofstede met dreef, woning, schuur, stallen en akkergrond stond. De 16^e-17^e woning werd waarschijnlijk al in baksteen opgetrokken. Het noordelijke volume van de woning dateert grotendeels nog uit deze periode. In de 18^e eeuw werd de rest van de site versteend, waaronder de schuur en de bakoven. In deze bouwphase werd de woning vergroot en werd er aan de zuidelijke zijde een weefkamer gebouwd. Op het einde van de 18^e of begin 19^e eeuw werd ook de schapenstal heropgebouwd in baksteen. Sinds de eerste helft van de 19^e eeuw bestaat de site van de Blauwpoorthoeve uit losstaande gebouwen waaronder de woning, schuur met twee dwarspoorten, een schapenstal en een bakhuis. Op dat moment was de site een pachthoeve van de familie van Crombrugghe die in het tegenoverliggende kasteel woonden.

In de loop van de 20^e eeuw verschoof de landbouw meer naar de veeteelt en werd voornamelijk de schuur helemaal verbouwd tot stal. De achtergevel werd afgebroken om de stallen in de schuur uit te breiden en werden achter de schuur nog enkele gebouwen, waaronder een machineberging en stal, bijgebouwd. Doorheen de laatste 50 jaar ondergingen de gebouwen ad-hoc-verbouwingen zonder enige architecturale visie.

Tot voor enkele jaren waren de gebouwen van de Blauwpoorthoeve in slechte en verwaarloosde toestand. Ondertussen werden al enkele gebouwen hersteld om verder verval te voorkomen. Zo werd de schuur deels gerestaureerd, heropgebouwd en binnenin gerenoveerd. Er werden zoveel mogelijk historische bakstenen herbruikt om de originele tuitgevels met muurvlechtingen, muurankers te herstellen. In sommige gevels kwamen echter wel andere gevelopeningen. In het interieur werden de oude balken (waarvan verschillende met telmerken) bewaard en in de constructie van het dakgebinte teruggeplaatst. Ook het bakhuis werd naar origineel model heropgebouwd. Op de locatie van de schapenstal werd een nieuwe constructie gebouwd naar voorbeeld van het originele bouwvolume en de architecturale bouwwijze van de omliggende gebouwen.

*De waarde van de Blauwpoorthoeve ligt voornamelijk in de aanwezigheid van de historische losstaande bouwonderdelen, hetwelk nog **herkenbaar** is in hun bouwvolumes en locatie op de site.*

*De site heeft hierdoor een **ruimtelijk-structureerde, historische en architecturale waarde**.*

Hoewel de schuur ondertussen ingrijpend gerestaureerd en gerenoveerd werd, behield ze wel haar architecturale kenmerken, waaronder de verhoogde poortdoorgangen, het bouwvolume, de muurvlechtingen en de tuitgevels. Dit telt ook voor de bakoven, waar de architecturale karakteristiek van de tweeledigheid bewaard bleef, samen met het bouwvolume, de tuitgevel en de muurvlechtingen. De stal daarentegen is een nieuwe constructie, maar gezien het bouwvolume en de historische architecturale afwerking gerespecteerd werd, behoud ze (gedeeltelijk) ook haar ruimtelijk-structurende waarde.

*De woning heeft nog de meeste **authentieke materialen** waardoor hier meer erfgoedwaarden aanwezig zijn, waaronder de **historische**, de **architecturale** en ook de **artistieke erfgoed-waarde**. De constructie en de meeste typerende architecturale kenmerken van de 17^e - 18^e eeuwse woning zijn nog vrij goed bewaard en herkenbaar: tuitgevels, korfboogvormige openingen, de aanwezigheid van een weefkamer, de geklachte deuren met origineel hang- en sluitwerk en decoratieve deuromlijsting met kleine zwarte en rode bakstenen, de moerbalken met versierde sleutelbalken, de kelder met opkamer en de open haard met ingebouwde kast."*

...

Bespreking

Langschuur (1)

In de beslissing in eerste aanleg wordt gesteld dat:

"Vanuit erfgoeddoogpunt is de regularisatie van de uitgevoerde verbouwing van de schuur niet

aanvaardbaar. De uitgevoerde verbouwing gebeurde niet met respect voor de erfgoedwaarden van de schuur. Maximaal behoud en herstel van de originele structuur zou hierbij het uitgangspunt moeten zijn. Dit omvat minstens het behoud en herstel van de zuidwestelijke langsegevel en de 2 kopgevels en de volledige houten draagstructuur (standvinken, spanten, gordingen en kepers). Dit behoud omvat de authentieke structuren, elementen, materialen en afwerkingen. Een reconversie en verbouwing om aan hedendaagse eisen te beantwoorden is hierbij mogelijk maar nieuwe ingrepen moeten duidelijk zijn en kunnen geen historiserende uitvoering krijgen. De uitgevoerde werken hebben te sterk ingegrepen op de oorspronkelijke structuren (houten draagstructuur en gevels) waarbij teveel van de oorspronkelijke architectuur sneuvelde. Bovendien hebben de nieuwe ingrepen te vaak een historiserende vormgeving gekregen.

De functiewijziging van de schuur naar een residentiële woning komt niet voor op de lijst van mogelijke zonevreemde functiewijzigingen. Omdat de erfgoedwaarden van het gebouw verdwenen zijn kan ook geen gebruik gemaakt worden van artikel 10 van deze zonevreemde functiewijzigingen. Er is dus geen enkele rechtsbasis om de functiewijziging van de schuur naar wonen te rechtvaardigen. Daarnaast wordt het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gevolgd.

De schuur heeft een volume van 2220 m³ wat zeer groot is voor een eengezinswoning. Het bestaande woonvolume in de boerenwoning bedraagt 973 m³. Het woonvolume kan in agrarisch gebied uitgebreid worden tot max. 1000 m³ en niet tot 2220 m³.

*De herbestemming en verbouwing van de schuur zijn **niet** aanvaardbaar."*

...

De DSAM van de stad Gent merkt terecht op dat de uitgevoerde verbouwing niet gebeurde met respect voor de erfgoedwaarden van de schuur. Voorafgaande aftoetsing van de plannen voor de aanvang van de werken was noodzakelijk om tot een ontwerp te komen dat het nodige respect toonde voor de aanwezige erfgoedwaarden. Het nalaten van advies in te winnen heeft ertoe geleid dat de uitgevoerde werken sterk hebben ingegrepen op de oorspronkelijke structuren, waarbij een aanzienlijk deel van de oorspronkelijke architectuur verloren is gegaan.

In het beroepsschrift wordt gesteld dat de erfgoedwaarde van de schuur reeds ernstig geschonden was bij de uitholling, verbouwing en uitbreidingen in de 20^{ste} eeuw en dat deze aanpassingen gebeurden met contrasterende materialen en dat de uitbreidingen louter functioneel of modern kunnen genoemd worden. Dit is inderdaad correct, maar men dient wel te nuanceren dat er nog heel veel bouwsporen aanwezige waren die toelieten om het oorspronkelijke aanzicht te herstellen. Zo waren de openingen in de verschillende gevels verhoogd, dichtgemetseld en ad-hoc aangepast, maar in het gevelmetselwerk waren wel degelijk de oorspronkelijke gevelopeningen nog af te lezen. Men had voor het nieuwe ontwerp met deze gegevens aan de slag moeten gaan, maar besliste om nog meer de erfgoedwaarden aan te tasten. Bij een gebouw met dergelijk erfgoedwaarde dienen deze erfgoedwaarden de leidraad te zijn bij herbestemming. Bij het omvormen van deze schuur werden deze erfgoedwaarden voor een groot deel genegeerd.

In het beroepsschrift wordt geoordeeld dat: "De renovatie van SCHUUR (1) gebeurt wel degelijk met oog op het herstellen en verhogen van de architecturale kenmerken van SCHUUR (1) en van de erfgoedwaarde van de site als geheel."

Vanuit erfgoedstandpunt kan hiermee niet akkoord gegaan worden.

De erfgoedwaarden zijn wel degelijk verder aangetast en men had meer moeten inzetten op het versterken van de nog aanwezige erfgoedwaarden.

Bovendien is het van cruciaal belang te vermelden dat de uitgevoerde werken zijn uitgevoerd zonder een goedgekeurde vergunning. Dit vormt een ernstige schending van de wettelijke procedures en ondermijnt de integriteit van het erfgoedbeheer.

Boerenhuis (2)

In de beslissing in eerste aanleg wordt gesteld dat:

"De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie als verblijfsrecreatie met 2 verhuureenheden verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De voorgestelde verbouwing respecteert maximaal de erfgoedwaarden en authenticiteit van het pand. De grondige wijziging van de dakconstructie gebeurt met recuperatie van de spanten en wordt zodanig opgevat dat de trekkers op een hoogte worden voorzien die gebruik van de

dakverdieping wel mogelijk maakt. De huidige hoogte onder de trekkers is immers slechts 1,69 m wat het gebruik van de ruimte sterk bemoeilijkt. Omwille van de aanpak met maximale recuperatie van de spanten en de spantopbouw is ook deze ingreep aanvaardbaar. Het benutten van de dakverdieping zal immers het gebruik en het toekomstige behoud van het boerenhuis sterk verbeteren.

De gesloopte bijgebouwen palend aan het boerenhuis hadden geen erfgoedwaarde. De sloop hiervan is bijgevolg aanvaardbaar. Het dakvolume van het boerenhuis wordt eveneens aangepast naar het oorspronkelijke dakvolume zoals dit aan de kopgevels duidelijk afleesbaar is aan de hand van het muurvlechtwerk.

Om de erfgoedwaarden van de hoeve te behouden wordt de woonfunctie dus gesupprimeerd en verplaatst naar de langschoor omdat er meer licht en lucht in de schoor staat te lezen in de beschrijvende nota. Er moet opgemerkt worden dat er enkel meer licht en lucht is in de schoor door de verbouwingswerken die reeds gebeurd zijn door de huidige eigenaars zoals het toevoegen van grotere ramen en extra ramen en het verwijderen van muren. Werken die nefast zijn geweest voor de erfgoedwaarden van het gebouw zoals blijkt uit het advies van de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van Stad Gent.

Er kan besloten worden dat de voormalige hoeve woning, met een oorspronkelijk volume van 973,10 m³, de oorspronkelijke functie wel zou kunnen verder zetten. Er is onvoldoende onderzocht hoe het oorspronkelijke gebouw verbouwd zou kunnen worden. De nieuwe functie zal inderdaad de erfgoedwaarden in de hoeve bewaren, maar ook enkel en alleen die in de hoeve gezien de gewenste functiewijziging immers ten koste gaat van de erfgoedwaarden van de langschoor en het gebouwencomplex in zijn geheel. Er is in eerste instantie geen enkele noodzaak om de woonfunctie te verplaatsen van de boerenwoning naar de schoor. Temeer ook omdat er in de boerenwoning opnieuw een verblijfsfunctie wordt gecreëerd onder de vorm van 2 vakantiewoningen."

De plannen nieuwe en bestaande toestand tonen aan dat de erfgoedwaarden van de hoeve zo optimaal mogelijk worden behouden. Uit de verantwoordingsnota bij het aanvraagdossier blijkt dat de werken aan het boerenhuis in overleg en volgens de richtlijnen van de dienst Monumentenzorg van de Stad Gent worden uitgevoerd met behoud en herstel van de aangegeven historische materialen en constructies. De gevraagde werken aan de boerenwoning kunnen vanuit erfgoedstandpunt gunstig worden beoordeeld. Hierdoor worden de erfgoedwaarden van de voormalige boerenwoning van een duurzame toekomst verzekerd.

Vanuit erfgoedstandpunt geniet de voorkeur om de functie wonen onder te brengen in het voormalige woonhuis. Echter is het nog belangrijker dat de oorspronkelijke historische volumes met erfgoedwaarde van een duurzame toekomst worden verzekerd. In dat opzicht is een functiewijziging van beide volumes vanuit erfgoedstandpunt mogelijk indien men voldoende had ingezet op het behouden en versterken van de aanwezige erfgoedwaarden. Dit is echter niet gebeurd.

Varkensstal (3)

In de beslissing in eerste aanleg wordt gesteld dat:

"De stal werd eveneens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De erfgoedwaarden zijn door de sloop volledig verdwenen en kunnen niet worden geïmiteerd door de uitgevoerde reconstructie. Omdat dit een volledig nieuwe constructie is, kan er ook geen gebruik gemaakt worden van de zonevreemde basisrechten en functiewijzigingen.

*De sloop en reconstructie van deze stal is **niet** aanvaardbaar."*

Sloop van gebouwen of constructies die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is niet mogelijk zonder een vergunning. Bij de voorwaarden voor een vrijstelling van de vergunningsplicht wordt duidelijk gesteld dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet nodig is voor de volledige afbraak van vrijstaande bouwwerken of constructies, op voorwaarde dat aan al de volgende vereisten voldaan is:

- *Het betreft geen kleine elementen en constructies,...*
- *"Het betreft geen gebouwen of constructies die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vastgesteld met toepassing van artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed of die liggen in gebieden die op de gewestplannen of in vergelijkbare stedenbouwkundige voorschriften aangewezen zijn als gebieden met culturele, historische of esthetische waarde."*

- ...

Aangezien niet aan de vereisten is voldaan, kan worden geconcludeerd dat een vergunning dus vereist is.

Het pand is een vastgesteld relict op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

Voor sloopvergunningen of een functiewijziging van vastgesteld bouwkundig erfgoed dient de vergunningverlener, de lokale overheid, na te gaan wat de impact is van de werkzaamheden op de aanwezige erfgoedwaarden. Hierbij dient de overheid zich te houden aan de zorgplicht (cf.

Onroerenderfgoeddecreet artikel 4.1.9)

De vergunningverlenende overheid is verplicht om haar beslissingen in het kader van vergunningsaanvragen m.b.t. waardevol erfgoed te motiveren (cf. Wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen).

Om sloop van een pand met erfgoedwaarde te overwegen, dienen een aantal parameters te worden afgetoetst:

- **Aanwezige erfgoedwaarde**

*Het boerenhuis met langschoor ten noordoosten van het erf, stallen ten oosten en westen en een bakhuis in het noordwesten van de site. Aan deze bouwkundige elementen, alsook aan de site, zijn **architecturale** en **historische erfgoedwaarden** toegeschreven.*

Door de sloop van de stal zijn de daaraan gekoppelde erfgoedwaarden volledig verdwenen. Degelijk overleg voorafgaand aan de sloop en het aanvragen van een omgevingsvergunning voor deze sloop had dergelijk verlies kunnen vermijden.

- **Bouwfysische toestand en stabiliteit**

Uit de Richtlijn 'Beoordelen van sloopaanvragen' van het aOE: 'Vaak wordt de sloop van een gebouw gemotiveerd op basis van de slechte toestand ervan, zonder dat deze onderzocht is en zonder dat hiervan een weerslag gegeven wordt in een gedetailleerd verslag, opgemaakt door een bouwkundig ingenieur. Normale tekenen van ouderdom en gebrekkig onderhoud, zoals beperkte scheurvorming en scheefstand, uitvallen van voegen, beperkt materiaalverlies, lekken in een dak, opstijgend vocht, ... zijn geen redenen voor sloop.'

De feitelijke toestand van de stal kan niet meer gecontroleerd worden aangezien deze reeds werd gesloopt. Over de bouwfysische toestand en de stabiliteit wordt in de verantwoordingsnota het volgende gesteld:

"De oorspronkelijke varkensstal was zonder fundering opgetrokken, stond gescheurd en bleek structureel vervallen."

Nergens bij de aanvraag wordt aangetoond dat de werken die nodig waren om de gebreken te verhelpen, niet mogelijk waren geweest zonder de erfgoedwaarden te schaden of dat herstel de facto zou betekenen dat het overgrote deel van het gebouw dient herbouwd te worden.

- **Hedendaagse normen en comfort**

Uit de Richtlijn 'Beoordelen van sloopaanvragen' van het aOE: 'Het niet voldoen aan hedendaagse normen en gebrek aan comfort kan nooit een reden voor sloop zijn.'

- **Economische overwegingen**

Uit de Richtlijn 'Beoordelen van sloopaanvragen' van het aOE: 'In tegenstelling tot cultuurhistorische aspecten zijn economische overwegingen geen criterium om goede ruimtelijke ordening te beoordelen.'

- **Kwaliteit van vervanging**

Uit de Richtlijn 'Beoordelen van sloopaanvragen' van het aOE: 'Een gebouw met erfgoedwaarde beschikt over een aantal kwaliteiten. Wanneer sloop overwogen wordt, is het belangrijk dat de nieuwbouw of nieuwe aanleg ook kwaliteit uitstraalt. Het nieuwe ontwerp moet een meerwaarde bieden. Wanneer blijkt dat het nieuwe ontwerp door zijn inplanting, volume, materiaalgebruik en/of vormgeving een negatieve impact heeft op zijn omgeving, is dit bijkomend een reden om de sloopaanvraag ongunstig te beoordelen.'

Men spreekt van een reconstructie. We moeten echter vaststellen dat alle erfgoedwaarde, met uitzondering van de ruimtelijk-structurende erfgoed waarde, zijn verdwenen. In de verantwoordingsnota wordt gesteld dat de stal terug werd opgericht volgens het oorspronkelijke gabarit, geometrie, verhoudingen en met typerende verticale openingen/deuren. Het volume is echter

niet meer dan een nieuwe constructie naar oud model, maar zonder behoud van historische materialen of constructie, met uitzondering van de gerecupereerde Boomse pannen. Optimaal behoud diende hierbij vooropgesteld te worden. De uitgevoerde werken zijn een gemiste kans op de erfgoedwaarden te gaan versterken.

De integratie van de voormalige schapenstal en zijn erfgoedwaarden had in dit project in veel opzichten de betere optie geweest. Door het slopen van dit volume wordt dit onmogelijk gemaakt.

In het beroepschrift wordt over de sloop van deze stal en de oprichting van het thuiskantoor het volgende gesteld:

"In de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat het thuiskantoor een volledig nieuwe, niet-vergunde constructie zou zijn, dewelke bijgevolg niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd zou kunnen worden. Het college van burgemeester en schepenen meent dat de oude varkensstal, dewelke gesloopt zou worden voor het plaatsen van het thuiskantoor, verkrot zou zijn.

Uw deputatie zal vaststellen dat het college van burgemeester en schepenen er een foutieve visie op het voorwerp van de aanvraag op nahoudt. Het thuiskantoor wordt weliswaar opgericht op de locatie van de oude varkensstal (STAL (3)), doch betreft de herbouw op gewijzigde plaats van een deel van het volume van de OVERDEKTE BERGPLAATS (6). De aanvraag omvat louter de (regularisatie van de) sloop van de oude varkensstal (STAL (3)), niet in de herbouw ervan. Het gebeurlijk verkrot karakter van de oude varkensstal (STAL (3)) is bijgevolg irrelevant, aangezien de aanvraag niet voorziet in de herbouw van dit volume.

Zoals toegelicht in de verantwoordingsnota uit het aanvraagdossier, wordt een deel van het volume van de OVERDEKTE BERGPLAATS (6) herbouwd op een gewijzigde plaats, zijnde op de locatie van de oude varkensstal (STAL (3)) als woningbijgebouw met thuiskantoor."

En verder in het beroepschrift ook nog: "Zoals reeds eerder aangetoond wordt de varkensstal niet herbouwd na de sloop, zodat de vaststellingen van het college van burgemeester en schepenen steunen op een foutieve lezing van het aanvraagdossier en bijgevolg niet kunnen overtuigen."

In eerste aanleg gaf het Agentschap Landbouw en Visserij reeds aan: "Daarnaast wenst men een regularisatie te doen van de sloop en herbouw van stal 3 naar thuiskantoor. Hierbij wordt ook telkens verwezen naar de sloop en herbouw op een gewijzigde inplantingsplaats van de overdekte bergplaats als compensatie voor het gebouwenvolume. Het is voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt?

Eenzijds wordt er vermeld dat de stal nr. 3 wordt gesloopt en herbouwd als thuiskantoor binnen het bestaand vergund volume en op dezelfde inplantingsplaats van stal 3. Anderzijds wordt telkens vermeld dat de sloop van de overdekte bergplaats als compensatie dient hiervoor?

Waarom dient de herbouw van stal 3 gecompenseerd te worden? Dit was volgens het plan bestaande toestand ook een bestaande constructie?

De aanvraag is verwarrend en onduidelijk.

Daarnaast wordt er meegegeven dat de zogenoemde overdekte bergplaats een open veldschuur betreft."

Ook voor ons is dit deel van de aanvraag verwarrend.

Bijkomend dient gesteld dat volgens de aanvrager de aanvraag enkel voorziet in de (regularisatie van de) sloop van de oude varkensstal en betreft de herbouw dus het volume van de overdekte bergplaats op een gewijzigde plaats. Waarom is deze herbouw dan opgetrokken volgens het oorspronkelijke gabarit, geometrie, verhoudingen en met typerende verticale openingen/deuren van de stal die gesloopt werd? Hier werden volgens ons fouten in de aanvraag gemaakt.

Vanuit erfgoedstandpunt dient de sloop en de reconstructie van deze stal ongunstig te worden beoordeeld.

Bakhuisje (4)

In de beslissing in eerste aanleg wordt gesteld dat:

"De herstelwerken aan het bakhuisje gebeurden eveneens zeer grondig. Het metselwerk van de oven bleef hierbij wel behouden. De werken zijn eerder te beschouwen als instandhoudingswerken gezien er geen stabiliteitswerken aan te pas kwamen."

Vanuit erfgoedstandpunt kunnen de werken uitgevoerd aan dit bakhuisje gunstig worden beoordeeld.

Kweekvarkensstal (5)

Deze kweekvarkensstal omvat geen erfgoedwaarde. Er wordt dan ook geen beoordeling van dit deel van de aanvraag gedaan vanuit erfgoedstandpunt.

Overdekte bergplaats (6)

Vanuit erfgoedstandpunt is er geen bezwaar tegen de sloop van deze bergplaats.

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed **ongunstig advies**. Bij dit project had men voorafgaand een studie en visie voor deze site moeten ontwikkelen waarbij het behouden en het versterken van de aanwezige erfgoedwaarden vooropgesteld had moeten worden."

1.9.5 College van Burgemeester en Schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 7 mei 2025 volgend advies uit: "...

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

1/ de aanvraag is strijdig met de bestemming agrarisch gebied.

A. Zonevrije functiewijzigingen

- Er wordt enkel de (regularisatie van de) sloop van het thuishok (3) aangevraagd en niet de herbouw. Het gebeurlijk verkrot karakter is bijgevolg irrelevant.
- Een deel van het volume van de overdekte bergplaats (6) wordt herbouwd op een gewijzigde plaats, zijnde op de locatie van de oude varkensstal (3) als woningbijgebouw met thuishok. Deze bergplaats is geen veldschuur en valt niet onder de beslissing van het arrest van de RvVb van 16 november 2023 met nr. RvVb-A-2324-0207.
- De langschoor (1) is wel hoofdzakelijk vergund want het complex bestaat al van voor het Gewestplan.
- De bouwhistorische studie bij de aanvraag toont aan dat de aanvraag, inzonderheid de functiewijziging van de langschoor (1) en de boerenwoning (2), kunnen worden toegestaan in toepassing van artikel 10 Besluit Zonevrije Functiewijzigingen.
- In casu krijgt de voormalige kweekstal (5) als nieuw gebruik 'woningbijgebouw' volgens artikel 11 met als gebruik garage/tuinberging/opslagtuinmateriaal/atelier e.d.

Er is voldoende ruimte nodig voor onderhoudsmateriaal en zwaar materieel om de omvangrijke site en bijhorende weiden, wadi's en grachten te onderhouden. Er kan eveneens worden teruggevallen op artikel 10 omdat de hele site opgenomen is op de inventaris onroerend erfgoed.

B. Zonevrije basisrechten

- Gesloopte varkensstal en herbouw op gewijzigde plaats van de overdekte bergplaats kunnen wel vergund worden volgens 4.4.18.
- Langschoor is weldegelijk hoofdzakelijk vergund. De verbouw kan worden toegestaan volgens art. 4.4.16.
- Verbouwingen aan het boerenhuis kunnen ook vergund worden volgens art. 4.4.16.

2/ Art. 3.2 algemeen bouwreglement

Minder verharding op site als oorspronkelijk

3/ Erfgoed

- De renovatie van langschoor (1) gebeurt wel degelijk met oog op het herstellen en verhogen van de architecturale kenmerken van het gebouw en van de erfgoedwaarde van de site als geheel.
- Het voorzien van de woning in de langschoor (1) en de toeristische logies in de boerenwoning (2) verhoogt de erfgoedwaarden op de site.

4/ Goede ruimtelijke ordening

- Minder verharding en bebouwing op site als oorspronkelijk.
- Na de stopzetting van de landbouwactiviteiten in 2005 heeft het goed tot in 2014 grotendeels leeg gestaan. De woning en de site werd in stand gehouden door de verpachter. Bij de uiteindelijke verkoop in 2013/2014 was er geen interesse van een kandidaat landbouwer. De landbouwfunctie op de site was toen al 9 jaar stopgezet. De site is niet geschikt voor beroepsmatige landbouwactiviteiten.
- De langschoor wordt niet uitgebreid. Artikel 4.4.16 VCRO bepaalt geenszins dat het volume van een verbouwde constructie beperkt dient te worden tot 1000 m³.
- Omvorming boerenwoning tot toeristische logies werd positief geadviseerd door de dienst Monumentenzorg.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De redenering opgebouwd in het beroepschrift is niet correct. Er wordt volledig voorbij gegaan aan het (niet) hoofdzakelijk vergund karakter van de gebouwen en de site in zijn geheel. De nieuwbouw van het thuiskantoor (3) is niet vergund dus dit gebouw is geen hoofdzakelijk vergunde constructie. Het gebouw is op dezelfde plaats met hetzelfde volume gebouwd als de voormalige varkensstal, maar toch probeert men deze te rechtvaardigen door te zeggen dat dit de herbouw is van een andere constructie (6) elders op de site. Dit is niet geloofwaardig. Deze overdekte bergplaats (6) is weldegelijk een veldschuur. Een veldschuur hoeft niet langs 4 zijden open zijn. In het arrest wordt immers het volgende beschreven (onvolledig gequoteerd in het beroep): "De aan twee zijden van de constructie geplaatste, in omvang beperkte betonplaten kunnen geen wanden of muren worden genoemd." De oorspronkelijke langschoor (1), voor de verbouwing, is inderdaad vergund geacht. De vergunningstoestand moet zowel bouwfysisch als wat de functie betreft bekeken worden. De gedane verbouwingen maken het echter onmogelijk om de vergund geachte functie nog uit te voeren waardoor het gebouw niet meer hoofdzakelijk vergund is. Het omvormen van de langschoor verhoogt de erfgoedwaarden van dit gebouw niet. De dienst Monumentenzorg schrijft in hun advies duidelijk dat de verbouwing aan de langschoor niet gebeurde met respect voor de erfgoedwaarden. De beoordeling in de beslissing van de Stad Gent wordt volledig overgenomen. Het beroepschrift wijzigt hier niets aan.

CONCLUSIE

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

1.10 Adviezen in beroepsfase bij Projectinhoud PIV5

1.10.1 Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 23 juli 2025 volgend advies uit: "...

Voor zover kon worden nagegaan bevat het wijzigingsverzoek geen aanpassingen m.b.t. de watertoets. Ons eerder advies wordt hieronder integraal overgenomen. ..."

1.10.2 [Agentschap Landbouw en Zeevisserij](#)

Deze instantie bracht op 1 augustus 2025 volgend advies uit:

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

Op 4 mei 2025 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend advies uit voor voorliggende aanvraag in beroepsprocedure (advies met ons kenmerk 2024_007220_v2) :

...

Er werd op 02/07/2025 een gewijzigde projectinhoud overgemaakt door de aanvragers in het omgevingsloket. Hierop wordt er opnieuw om advies gevraagd. De wijzigingen omvatten volgende handelingen:

de bouwhistorische nota van mevrouw Marieke Jaenen werd aangevuld met een bijkomende duiding van de handelingen die worden gesteld teneinde de erfgoedwaarden van de schuur (gebouw 1) en het boerenhuis (gebouw 2) te herstellen en/of te bestendigen voor de toekomst (aanvullingen werden voor de leesbaarheid in blauw aangebracht); - de kweekvarkensstal wordt gesloopt en herbouwd op gewijzigde plaats (gebouw 5); - de overdekte bergplaats (gebouw 6) wordt gesloopt en niet herbouwd; 3 - de pergola wordt niet langer aangevraagd; - een landbouwtoets, SOP en pachtovereenkomst worden gevoegd.

Het Agentschap landbouw en Zeevisserij verleent echter opnieuw een ongunstig advies:

- Er wordt een ongunstig advies verleend voor de functiewijziging van landbouw naar zonevreemd wonen.

- Er is o.i. geen enkele noodzaak om de woonfunctie te verplaatsen van de boerenwoning naar de schuur. Temeer ook omdat er in de boerenwoning opnieuw een verblijfsfunctie wordt gecreëerd onder de vorm van 2 vakantiewoningen.

- *Het bestaande woonvolume in de boerenwoning bedraagt 973 m³. Het woonvolume kan in agrarisch gebied uitgebreid worden tot max. 1.000 m³, niet tot 2.220 m³ door de woonfunctie te verplaatsen naar een schuur. Hiervoor is geen wettelijke basis.*
- *Volgens het BVR dd. 28/11/03 gaat het inrichten van toeristische logies ook over het aanbieden van kamers genre « bed and breakfast » of « zimmer frei »: het aanbieden van eenvoudige logiesmogelijkheid (maximaal 4 kamers) en eventueel ontbijt (in een aparte ontbijt- en verblijfsruimte) bij particulieren. Dit gaat niet over het aanbieden van afzonderlijke vakantieverblijven waar de gasten kunnen verblijven zonder interactie met de bewoner van de zonevreemde woning. De vakantieverblijven zijn in dit geval niet meer nevensgeschikt aan de woonfunctie.*
- *Er wordt een omvorming gevraagd naar zonevreemd wonen binnen art. 11 (woning en woningbijgebouwen, daarnaast wordt er een omvorming gevraagd binnen art. 10 voor het omvormen van de schuur naar de woning en de hoeve woning naar toeristische vakantieverblijven binnen art. 4 van het BVR. Er wordt een bergplaats herbouwd als thuishantoor ifv art. 3 van het BVR dd. 28/11/03. Het combineren van twee of meerdere artikelen uit het besluit zonevreemde functiewijzigingen is niet voorzien in de wetgeving.*
- *Het te behouden gebouwenvolume aan woningbijgebouwen zou ondergeschikt moeten zijn aan het max. toegestane woonvolume.*
Er dient gestreefd te worden naar maximale ontharding in het buitengebied. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden. De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn immers gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies."

1.10.3 Provinciale dienst Erfgoed

Deze interne dienst bracht op 10 juli 2025 volgend advies uit: "...

Bespreking

De omgevingsvergunningsaanvraag werd in eerste aanleg door de stad geweigerd. De aanvrager tekende hiertegen beroep aan. Dit beroep werd door de provincie behandeld en er werd advies gevraagd aan onze dienst Erfgoed. Het erfgoedadvies was ongunstig. Ons advies in combinatie met andere elementen leidde bij de POA dat de omgevingsvergunning diende geweigerd te worden. Zijn verslag werd op het omgevingsloket ter kennisgeving geplaatst. Naar aanleiding van dit verslag werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt en werd door de aanvrager een nota opgemaakt.

In deze nota geeft men het volgende mee:

- *De bouwhistorische nota van Marieke Jaenen werd aangevuld met een bijkomende duiding van de handelingen die werden gesteld teneinde de erfgoedwaarden van de schuur (gebouw 1) en het boerenhuis (gebouw 2) te herstellen en/of te bestendigen voor de toekomst.*

Aanvrager stelt dat de gebouwen van de Blauwpoorthoeve zich tot voor enkele jaren in een verwaarloosde toestand bevonden en dat in tussentijd enkele gebouwen werden hersteld om verder verval te voorkomen.

De werken aan de schuur werden echter uitgevoerd zonder enig voorafgaand overleg met een erfgoeddeskundige, zonder het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag en bijgevolg zonder goedkeuring.

We blijven bij ons standpunt dat het nalaten van advies in te winnen ertoe geleid heeft dat de uitgevoerde werken sterk hebben ingegrepen op de oorspronkelijke structuren, waarbij een aanzienlijk deel van de oorspronkelijke architectuur verloren is gegaan.

De aanvullingen in de bouwhistorisch nota wijzigen niets aan dit gegeven.

De werken aan het boerenhuis dienen nog te worden uitgevoerd. Uit de verantwoordingsnota bij het aanvraagdossier blijkt dat de werken aan het boerenhuis wel in overleg en volgens de richtlijnen van de dienst Monumentenzorg van de Stad Gent worden uitgevoerd met behoud en herstel van de aangegeven historische materialen en constructies. De gevraagde werken aan de boerenwoning kunnen vanuit erfgoedstandpunt gunstig worden beoordeeld. Hierdoor worden de erfgoedwaarden van de voormalige boerenwoning van een duurzame toekomst verzekerd.

We hernemen uit ons eerste advies: Vanuit erfgoedstandpunt geniet de voorkeur om de functie wonen onder te brengen in het voormalige woonhuis. Echter is het nog belangrijker dat de oorspronkelijke historische volumes met erfgoedwaarde van een duurzame toekomst worden

verzekerd. In dat opzicht is een functiewijziging van beide volumes vanuit erfgoedstandpunt mogelijk indien men voldoende had ingezet op het behouden en versterken van de aanwezige erfgoedwaarden. Dit is echter niet gebeurd.

In de nota bij de gewijzigde projectinhoud wordt ook aangekaart dat het herstel van de Blauwpoorthoeve gepaard gaat met aanzienlijke investeringen.

Dit wordt zeker niet betwist, maar had men vooraf het nodige (erfgoed)advies ingewonnen dan waren deze middelen correct ingezet en ten voordele van de aanwezige erfgoedwaarden.

Het is positief dat de vooropgestelde werken die aanvullend aan de bouwhistorische nota van Marieke Jaenen werden toegevoegd door de aanvrager zullen nageleefd worden. Dit verandert echter niets aan het gegeven dat de erfgoedwaarden door de reeds uitgevoerd, niet aangevraagde werken, aan de schuur ernstig werden aangetast en zonder het nodige respect.

De stelling in de nota bij de gewijzigde projectinhoud: **'De historische en architecturale waarde van de site Blauwpoorthoeve en de ensemblewaarde van de gebouwen worden met voorliggende aanvraag hersteld.'** Deze stelling is vanuit erfgoedstandpunt niet correct. Men is bij de start van de werken onbezonnen tewerk gegaan waardoor erfgoedwaarden jammer genoeg verloren zijn gegaan. We hopen dat men voor toekomstige werken wel het nodige advies zal inwinnen. Het overleg in functie van het boerenhuis is alvast een positief gegeven.

We hernemen hierbij graag ook nog even ons visie over de 'reconstructie' van de varkensstal. We moeten vaststellen dat alle erfgoedwaarde, met uitzondering van de ruimtelijk-structurerende erfgoed waarde, is verdwenen.

In de verantwoordingsnota wordt gesteld dat de stal terug werd opgericht volgens het oorspronkelijke gabarit, geometrie, verhoudingen en met typerende verticale openingen/deuren. Het volume is echter niet meer dan een nieuwe constructie naar oud model, maar zonder behoud van historische materialen of constructie, met uitzondering van de gerecupereerde Boomse pannen. Optimaal behoud diende hierbij vooropgesteld te worden. De uitgevoerde werken zijn een gemiste kans om de erfgoedwaarden te gaan versterken.

De integratie van de voormalige schapenstal en zijn erfgoedwaarden had in dit project in veel opzichten de betere optie geweest. Door het slopen van dit volume werd dit onmogelijk gemaakt.

De overige elementen uit 'Nota na verslag POA' worden niet door ons behandeld aangezien deze geen directe impact hebben op de aanwezige erfgoedwaarden.

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een **ongunstig advies**. Bij dit project had men voorafgaand een studie en visie voor deze site moeten ontwikkelen waarbij het behouden en het versterken van de aanwezige erfgoedwaarden vooropgesteld had moeten worden. Voor een uitgebreide motivering verwijzen we naar de bespreking uit ons eerste uitgebrachte advies dd. 3 april 2025."

1.10.4 College van Burgemeester en Schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 23 juli 2025 volgend advies uit:

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

Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 januari 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

We willen in het bijzonder de aandacht vestigen op het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter van sommige gebouwen op de site en de schending van de erfgoedwaarden van het geheel."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen en in een afstroomgebied in beheer van de 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 westzijde deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans middelgroot is (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- langs de westzijde deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans klein is (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- langs de oostzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal) waar de overstromingskans is klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

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

Basisgegevens:

- Het hemelwater dat op het dak van de kweekstal terecht komt, infiltreert op eigen terrein.
- Het hemelwater dat op het dak van het bakhuisje terecht komt, infiltreert op eigen terrein.
- Het hemelwater dat op het dak van de voormalige varkensstal terecht komt, infiltreert op eigen terrein.
- De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd of infiltreren op eigen terrein.
- Het hemelwater dat op de daken van de hoeve en de langschoor terecht komt, watert af naar een hemelwaterput.

Hemelwaterput:

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 589 m². Daarnaast wordt de verharding rond de langschoor ook aangesloten op de hemelwaterput, nl. 124 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 71.300 l.

Er worden 3 hemelwaterputten met elk een volume van 25.000 l geplaatst.

De hemelwaterputten moeten uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening:

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De afwaterende oppervlakte bepalend voor de dimensionering van de infiltratievoorziening bedraagt 623 m². Dit resulteert in een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 50 m² met een buffervolume van 20.559 l.

De voorziene kruisvormige langgerekte wadi 1 met brede uitloper + wadi 2 hebben samen een omtrek van 340 m. Uitgaande van een 0,3 m (zijdelings infiltratie) hoogte wordt een infiltratieoppervlak van min. 102 m² bekomen met een buffervolume van 58.000 liter. Bijgevolg voldoet de infiltratievoorziening aan de verordening.

De ondiepe langgerekte wadi heeft begroeide taluds. De geulen zijn gecompartmenteerd maar verbonden. De zijdelingse bufferhoogte van water bedraagt van ± 30 cm t.o.v. de gemiddelde hoogste hoogte aan grondwaterstand. Wadi 1 was reeds voorzien van een bestaande overstort naar de gracht in de Blauwpoortstraat.

Grondwaterbemaling

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.

Overstromingen

De overstromingsgebieden bevinden zich langs de randen van het perceel waar geen bebouwing staat.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

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

Advies provinciale dienst Integraal waterbeleid (waterloopbeheerder

Deze instantie bracht in fase van beroep op 5 mei 2025 een gunstig advies uit, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

"Voorwaarden inzake overstromingsgevoelig gebied:

Reliëfwijzigingen in de overstromingsgevoelige zone (bijvoorbeeld voor de aanleg van een nieuwe overwelling over de perceelsgracht) zijn niet toegestaan.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

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

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

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

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

- *een infiltratieoppervlakte van minstens 54 m² en een infiltratievolume van minstens 22 m³;*
- *een maximale diepte van 50 cm-mv.*

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

Advies Watering Oude Kale en Meirebeek

Deze waterloopbeheerder legt volgende voorwaarde op:

"Langsheen onbevaarbare waterlopen moet steeds een 5 meterzone gegarandeerd worden om onderhoud van de waterloop te kunnen uitvoeren."

Besluit:

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

2.2 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Stikstoftoets

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

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing.

De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 2,4 km afstand van de dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'.

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

Er is nl. zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

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

2.4 De juridische toets

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit.

Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

De aanvraag staat niet in functie van een agrarische en/of para-agrarische activiteit en is bijgevolg strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1). Er wordt gevraagd (deels regularisatie) de hele site om te vormen van een landbouwbedrijf naar een residentiële site. De voormalige hoeve woning wordt omgevormd naar 2 toeristische logies, de langschuur wordt omgevormd naar een eengezinswoning, de varkensstal vooraan werd gesloopt en op dezelfde plaats werd een thuiskantoor opgericht, de kweekstal wordt omgevormd naar atelier, bergruimte,

De aanvraag dient getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (artikel 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO) en aan artikel 4.4 23 VCRO, dat betrekking heeft op zonevreemde functiewijzigingen en als volgt luidt:

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

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

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

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'recreatie' sorteren;

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

De 'door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst' betreft hier het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, verder 'Besluit Zonevrije Functiewijzigingen' genoemd.

2.4.1 Betreffende de schuur (gebouw 1)

Deze schuur (deels ook oude rundveestal) heeft in de vergund geachte toestand een bouwvolume van 2.536,7 m³ en werd wederrechtelijk tot woning verbouwd met volume 2.220 m³.

Appellanten beroepen zich voor deze functiewijziging op artikel 10 van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen, dat als volgt luidt:

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

1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze."

De aanvraag werd voor advies aan de provinciale dienst Erfgoed voorgelegd, die hierover als volgt oordeelt (zie rubriek 1.9.4):

"De DSAM van de stad Gent merkt terecht op dat de uitgevoerde verbouwing niet gebeurde met respect voor de erfgoedwaarden van de schuur. Voorafgaande aftoetsing van de plannen voor de aanvang van de werken was noodzakelijk om tot een ontwerp te komen dat het nodige respect toonde voor de aanwezige erfgoedwaarden. Het nalaten van advies in te winnen heeft ertoe geleid dat de uitgevoerde werken sterk hebben ingegrepen op de oorspronkelijke structuren, waarbij een aanzienlijk deel van de oorspronkelijke architectuur verloren is gegaan.

In het beroepsschrift wordt gesteld dat de erfgoedwaarde van de schuur reeds ernstig geschonden was bij de uitholling, verbouwing en uitbreidingen in de 20^{ste} eeuw en dat deze aanpassingen gebeurden met contrasterende materialen en dat de uitbreidingen louter functioneel of modern kunnen genoemd worden. Dit is inderdaad correct, maar men dient wel te nuanceren dat er nog heel veel bouwsporen aanwezig waren die toelieten om het oorspronkelijke aanzicht te herstellen. Zo waren de openingen in de verschillende gevels verhoogd, dichtgemetseld en ad-hoc aangepast, maar in het gevelmetselwerk waren wel degelijk de oorspronkelijke gevelopeningen nog af te lezen. Men had voor het nieuwe ontwerp met deze gegevens aan de slag moeten gaan, maar besliste om nog meer de erfgoedwaarden aan te tasten. Bij een gebouw met dergelijk erfgoedwaarde dienen deze erfgoedwaarden de leidraad te zijn bij herbestemming. Bij het omvormen van deze schuur werden deze erfgoedwaarden voor een groot deel genegeerd.

In het beroepsschrift wordt geoordeeld dat: "De renovatie van SCHUUR (1) gebeurt wel degelijk met oog op het herstellen en verhogen van de architecturale kenmerken van SCHUUR (1) en van de erfgoedwaarde van de site als geheel." Vanuit erfgoedstandpunt kan hiermee niet akkoord gegaan worden. De erfgoedwaarden zijn wel degelijk verder aangetast en men had meer moeten inzetten op de versterken van de nog aanwezige erfgoedwaarden.

Bovendien is het van cruciaal belang te vermelden dat de uitgevoerde werken zijn uitgevoerd zonder een goedgekeurde vergunning. Dit vormt een ernstige schending van de wettelijke procedures en ondermijnt de integriteit van het erfgoedbeheer.

...

Vanuit erfgoedstandpunt geniet de voorkeur om de functie wonen onder te brengen in het voormalige woonhuis. Echter is het nog belangrijker dat de oorspronkelijke historische volumes met erfgoedwaarde van een duurzame toekomst worden verzekerd. In dat opzicht is een functiewijziging van beide volumes vanuit erfgoedstandpunt mogelijk indien men voldoende had ingezet op het behouden en versterken van de aanwezige erfgoedwaarden. Dit is echter niet gebeurd."

Later werd dit standpunt bijgestuurd door de provinciale dienst Erfgoed, die stelde geen bezwaar te hebben tegen de functiewijziging van het boerenhuis of tegen de herbestemming van de schuur.

Er werd op 19 september 2025 met een wijzigend bericht bijkomende elementen toegevoegd aan het dossier. Hieruit bleek dat mevrouw Veerle Vercauteren van de dienst monumentenzorg van de Stad

Gent in haar mailverkeer met de aanvrager zijn architect had aangegeven te kunnen leven met het verbouwen van de schuur tot woning: "*We hebben op zich ook geen bezwaar tegen de herbestemming van de schuur tot woning*". Het kan de aanvrager niet ten kwade geduid worden het ontwerp op basis van dit advies verder uitgewerkt te hebben, zodat dit luik van de aanvraag voor vergunning (regularisatie) in aanmerking komt.

De dienst Monumentenzorg geeft wel aan problemen te hebben met een historiserende uitvoering en vormgeving.

Deze ingrepen zijn op zich echter wel ruimtelijk te aanvaarden omdat ze een compromis vormen tussen historisch karakter en leefbaarheid en aangepast zijn aan de 21^{ste} noden waar een gebouw dient te voldoen. Dit vergt soms ingrepen en een historiserende uitvoering is hierbij op zich niet schadelijk noch ongebruikelijk, het blijven keuzes op basis van momentopnames, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde schendt. Een verhoging van de erfgoedwaarde is geen voorwaarde.

Dit luik van de aanvraag doorstaat de legaliteitstoets.

2.4.2 Betreffende het boerenhuis (gebouw 2)

Er wordt gevraagd dit boerenhuis te verbouwen naar toeristische logies.

De dienst Monumentenzorg stelt verder : "*Een belangrijk punt hierbij is dat onze dienst – mits aanpassingen conform onze besprekingen en de hierbij weergegeven opmerkingen – zeker een gunstig advies kan verlenen voor de herbestemming van de hoeve tot vakantiewoning.*"

De dienst Monumentenzorg heeft voor de verbouwing hun belangrijkste opmerkingen doorgegeven. De belangrijkste voorwaarden zijn onder meer dat het vlechtwerk (schuin metselverband de kopgevels aan de rand van het oorspronkelijk dak) moet behouden blijven. Isolatie dient aan de binnenzijde te worden voorzien. Verder dienen de trekkers van de spanten samen met de windschoren, korbelen en onderste deel spantbeen (kromhout) worden verhoogd en herplaats zodat de hoogte onder de trekkers net voldoende is om er onder door te kunnen lopen, het deel van de spantbeen erboven kan ingekort, de spantbenen onderaan worden verlengd in hout (zelfde houtsoort)

De opgeklampte binnendeuren moeten behouden blijven. Het omdraaien van de deur naar het sas van het toilet (NT) is niet verenigbaar met de bakstenen omlijsting. De deuren zijn immers boven recht en volgende boog van de latei niet.

Onder het opvolgen van de door mevrouw Veerle Vercauteren gemaakte opmerkingen op het voorstel van de architect Bram Segers kan de renovatie en omvorming tot vakantiewoning van de oorspronkelijke boerenhuis worden vergund.

2.4.3 Betreffende de varkensstal (gebouw 3)

Deze stal – met grondoppervlakte 78,8 m² en bouwvolume 363,3 m³ – werd wederrechtelijk gesloopt, op dezelfde plaats werd wederrechtelijk een 'thuisbureau' opgetrokken met eveneens een grondoppervlakte van 78,8 m² en een bouwvolume van 363,3 m³.

Er wordt evenwel niet gevraagd de stal te herbouwen naar thuisbureau.

Dit zou sowieso niet vergunbaar zijn omdat het gebouw op het ogenblik van de aanvraag niet meer 'bestond', zijnde een voorwaarde die zowel geldt i.f.v. het toepassen van de basisrechten zonevreemde constructies (artikel 4.4.10 VCRO) als het toestaan van een zonevreemde functiewijziging (zie hoger artikel 4.4.23 VCRO).

Het thuisbureau wordt aangevraagd als herbouwen op een gewijzigde plaats van gebouw 6, zie verder.

M.b.t. gebouw 3 (varkensstal) wordt enkel gevraagd de sloop ervan te vergunnen.

De hoeve met boerenwoning, stallen en bakhuisje is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132568).

Ook stal 3 wordt in de Inventaris vernoemd, waardoor het slopen ervan vergunningsplichtig is ingevolge artikel 13.2, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, het zogenaamde Vrijstellingsbesluit.

Het CBS neemt in de bestreden beslissing als standpunt in dat de sloop niet aanvaardbaar is omwille van de erfgoedwaarde.

Anderzijds wordt ook het volgende vermeld:

"Voor het plaatsen van het thuiskantoor werd een oude varkensstal gesloopt omdat die zonder fundering was opgetrokken, gescheurd stond en structureel vervallen bleek. We kunnen er dus van uit gaan dat de oorspronkelijk, gesloopte varkensstal verkrot was."

De provinciale dienst Erfgoed stelt in haar advies van 3 april 2025 dat vanuit erfgoedstandpunt de sloop van deze stal ongunstig dient te worden beoordeeld.

Hierbij wordt erop gewezen dat de feitelijke toestand van de stal niet meer gecontroleerd kan worden, aangezien deze reeds werd gesloopt, en dat nergens bij de aanvraag wordt aangetoond dat de werken die nodig waren om de gebreken te verhelpen, niet mogelijk waren geweest zonder de erfgoedwaarden te schaden, of dat herstel de facto zou betekenen dat het overgrote deel van het gebouw dient herbouwd te worden.

Gezien de stal niet meer bestaat wegens wederrechtelijke sloop stelt zou niet vergunnen van de sloop beteken dat een heropbouw wordt gevraagd.

Gezien er echter geen documenten beschikbaar zijn is dit feitelijk niet mogelijk.

Ook dit aspect is dan ook vanuit legaliteitsoogpunt vergunbaar.

2.4.4 Betreffende het bakhuisje (gebouw 4)

Zowel het CBS als de provinciale dienst Erfgoed zijn het erover eens dat de renovatiewerken die aan dit bakhuisje werden uitgevoerd louter te beschouwen zijn als onderhoudswerken en er dus m.a.w. geen vergunningsplichtige handelingen aan dit gebouwtje werden uitgevoerd.

Ook de verantwoordingsnota van de architect vermeldt dat de zogenaamde 'verbouwing' louter uit instandhoudingswerken bestaat.

Er dient dus geen vergunning verleend te worden voor de uitgevoerde handelingen aan dit gebouwtje, zij zijn vrijgesteld van vergunningsplicht.

2.4.5 Betreffende de kweekvarkensstal (gebouw 5)

Deze op 01/08/1985 vergunde kweekvarkensstal wordt op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed niet vermeld en heeft geen enkele erfgoedwaarde.

Deze stal heeft een grondoppervlakte van 325,6 m² en een bouwvolume van 1162,6 m³.

Het bestaande bouwvolume/gabariet wordt niet gewijzigd.

In de oostzuidgevel worden 2 deuropeningen vervangen door een grote poortopening. Ook in de andere gevels worden deur- en/of raamopeningen gewijzigd.

Voorts wordt een bestemmingswijziging naar woningbijgebouw gevraagd met als gebruik 'garage/tuinberging/opslagtuinmateriaal/atelier e.d.', met volgende motivering:

"Voldoende ruimte is nodig voor onderhoudsmateriaal en zwaar materieel om de omvangrijke site en bijhorende weiden, wadi's en grachten te onderhouden."

Het CBS stelt in de bestreden beslissing het volgende:

"Het gebruik van de voormalige kweekstal wordt veranderd naar een atelier en een bergruimte voor tuinmateriaal, waaronder een tractor en hoogtewerker. We kunnen stellen dat er twee functies worden toegevoegd in de kweekstal, nl. de opslag van materiaal en een atelier. Deze functiewijziging werd niet aangevraagd en is ook niet aanvaardbaar. Artikel 8 is enkel van toepassing als de functie van het gebouw enkel en alleen opslag is en niet gecombineerd wordt met een andere functie. De aanvraag voldoet niet aan dit artikel."

In het beroepschrift wordt gesteld dat geen toepassing gevraagd wordt van artikel 8 Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen, maar wel van artikel 11 van het besluit, en eventueel artikel 10 ervan.

Artikel 10 Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen (zie hoger) is sowieso niet van toepassing, de kweekstal is niet opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, enkel de gebouwen 1 t.e.m. 4 zijn dat.

De kweekstal heeft geen enkele erfgoedwaarde.

Artikel 11 Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen luidt als volgt:

"Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft."

De gevraagde functiewijziging is onduidelijk.

Enerzijds wordt een bestemming 'woningbijgebouw' gevraagd, maar anderzijds heeft men het over een 'atelier' en over 'onderhoudsmateriaal en zwaar materieel om de omvangrijke site en bijhorende weiden, wadi's en grachten te onderhouden', maar er is geen enkele landbouwfunctie meer aanwezig, zelfs geen enkele vorm van hobby-landbouw.

In haar advies van 28 november 2024 stelt het Agentschap Landbouw en Zeevisserij het volgende m.b.t. deze kweekstal: "...

In tweede instantie is het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van mening dat het niet de bedoeling kan zijn om bij een omvorming van landbouw naar zonevreemd wonen (indien dit wel aanvaardbaar zou geweest zijn), het gebouwenvolume aan bedrijfsgebouwen te behouden (en valoriseren) als woningbijgebouwen. Indien een site oorspronkelijk opgericht i.f.v. een landbouwzetel, wordt teruggebracht naar louter zonevreemd wonen dient er zoveel mogelijk onthard te worden en beperkt worden in ruimtebeslag. Dit zou zich moeten vertalen in het beperken van de bebouwing tot een woning en een gangbaar bijgebouw waarbij de huiskavel ook terug zoveel mogelijk verkleind wordt. Er dient gestreefd te worden naar maximale ontharding in het buitengebied. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden. De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn immers gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies. Het te behouden gebouwenvolume aan bijgebouwen zou minstens ondergeschikt moeten zijn aan het max. toegestane woonvolume (1.000 m³). Men wenst hier een gebouwenvolume te behouden van ca. 4.641 m³. Dit is een veel te groot volume aan gebouwen i.f.v. zonevreemd wonen.

In huidige aanvraag worden ook gebouwen zonder erfgoedwaarde behouden i.f.v. het inrichten van de tuinberging zoals de voormalige kweekvarkensstal met een volume van 1.163 m³. Dit wordt niet aanvaard. Het kan niet de bedoeling zijn om de erfgoedgebouwen om te vormen naar recreatieve functies om dan de landbouwgebouwen te behouden i.f.v. een woningbijgebouw.

De tuinberging kan ook voorzien worden in de grote schuur (met behoud van oorspronkelijke functie)."

Dit standpunt wordt volledig bijgetreden.

Ook aan het bakhuis kan trouwens een nuttige functie gegeven worden.

Bovendien wordt niet enkel een zonevreemde functiewijziging gevraagd, maar worden ook vergunningsplichtige verbouwingswerken gevraagd, zoals het toevoegen van een grote poortopening. Er dient dus ook toepassing gemaakt te worden van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies', o.a. aan artikel 4.4.11 VCRO dat als volgt luidt:

"Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort."

2.4.6 Betreffende de overdekte bergplaats (gebouw 6)

Het betreft een open veldschuur met een grondoppervlakte van 190,8 m² en een overdekt bouwvolume van 1.052,5 m³.

Er wordt vooreerst gevraagd deze constructie te slopen.

Het gebouw heeft geen erfgoedwaarde, er zijn geen bezwaren tegen de sloop.

De sloop is wel vergunningsplichtig om reden dat het bouwvolume groter is dan 1.000 m³ (artikel 13.2, 3° van het Vrijstellingsbesluit).

Uit het dossier blijkt echter ook dat de aanvragers een deel van het te slopen bouwvolume wensen aan te wenden om het wederrechtelijk opgerichte thuiskantoor te regulariseren (zie hoger gebouw 3).

De vraag m.b.t. gebouw 6 dient bijgevolg geherkwalificeerd van 'sloop' naar 'herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaande zonevrije constructie, niet zijnde woningbouw' (waarvoor artikel 4.4.18 VCRO geldt), en waarbij tevens in toepassing van artikel 4.4.23 VCRO een functiewijziging van veldschuur naar kantoor wordt gevraagd.

In de bestreden beslissing wordt terecht verwezen naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 16 november 2023 met nummer RvVb-A-2324-0207 waarin gesteld wordt dat een dergelijke veldschuur geen 'gebouw' is:

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

In het beroepschrift wordt betwist dat het om een open veldschuur gaat en dus niet om een 'gebouw', maar enkel een 'constructie':

"Uit de foto's van de bestaande feitelijk toestand blijkt dat de overdekte bergplaats bestaat uit een gedeeltelijk open volume met een dak, een gesloten gevel/muur langs de achterzijde en deels gesloten gevels langs de andere zijden.

Bijgevolg vormt de overdekte bergplaats in onderhavige aanvraag geen open afdak of een dak op palen zonder muren of wanden. De overdekte bergplaats is grotendeels ommuurd, en voldoet aan de generieke vereisten van een gebouw."

Op foto S bij de aanvraag (de enige specifieke foto van de veldschuur) kan men zien dat het wel degelijk om een typische open veldschuur gaat, destijds in eerste instantie bedoeld voor de opslag van hooi, stro,

Bij dergelijke constructies is het gebruikelijk dat 1 à 2 zijden met eenvoudige materialen gedicht werden (deze naar het westen, noordwesten en/of zuidwesten gericht) om de harde wind en slagregen tegen te houden.

Op foto S kan men zien dat de zuidwestgevel dicht is met betonplaten.

De andere kopgevel (de noordoostgevel) vertoont rechts enig metselwerk met houten planken erboven, maar de gevel is wel ruim 2/3^e open.

De zuidoostgevel is grotendeels open, de noordwestgevel is niet goed zichtbaar maar deels open (en deels, dichtbij de zuidwestgevel, afgesloten met wat rechtopstaande golfplaten, net als een klein deel van de zuidoostgevel).

Foto Q, die ook in het beroepschrift te berde wordt gebracht, toont het 'klein deel van de zuidoostgevel' dat met golfplaten gedicht werd tot ± 1 m onder het dak, maar bevat voornamelijk een zicht op de reeds gesloopte bergplaats (gebouw 8).

Grosso modo de helft van de gevels is open en de helft gesloten met een amalgaam van gevel- en zelfs dakmaterialen, typisch voor een veldschuur.

Met betrekking tot een gelijkaardige veldschuur (dossier met OMV-ref. 2024097147 – een veldschuur met één zijde dicht met voornamelijk bardageplaten) – besliste de deputatie op 3 april 2025 dat de herbouw ervan op dezelfde plaats tot een nog deels open opslagruimte voor voeder, hooi en stro, met tevens een mestvaalt en schuilhok voor paarden erin gewerkt, niet kon toegestaan worden op basis van bovenvermeld arrest van de RvVb.

Er valt dan ook niet in te zien hoe hier akkoord zou kunnen worden gegaan met de herbouw van een open veldschuur tot een kantoor (weliswaar beperkter in bouwvolume) op een gewijzigde plaats, namelijk op exact dezelfde plaats als waar een gebouw met erfgoedwaarde wederrechtelijk gesloopt werd (gebouw 3), een sloop die bovendien niet vergund wordt (zie hoger).

De sloop van gebouw 6 zou op zich kunnen toegestaan worden, maar het exacte voorwerp van de aanvraag, nl. het deels herbouwen op een gewijzigde locatie als thuishok, niet. Met PIV5 werd hieraan een oplossing geboden (zie verder).

2.4.7 Afbraak oude stalling (gebouw 7)

Er wordt in de verklarende nota de regularisatie gevraagd van de afbraak van deze oude stalling (gebouw 7).

Deze stalling had volgens de stukken in het dossier een grondoppervlakte van 227,8 m² en een bouwvolume van 683,4 m³.

Deze stalling had geen erfgoedwaarde (niet vermeld op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed) en een bouwvolume kleiner dan 1000 m³, zodat er geen omgevingsvergunning nodig is/was om deze stal te slopen.

De aanvraag is op dit punt zonder voorwerp.

2.4.8 Oprichten nieuwe pergola

Het gaat om een overdekt terras van 19 m² vlakbij het boerenhuis (gebouw 2).

Er zijn geen afzonderlijke grond- of gevelplannen van deze 'pergola', men dient deze te bekijken op de plannen van het 'boerenhuis'.

De 'pergola' heeft een hellend dak (de aanduiding op de plannen is onvolledig, er is enkel een tekening van de beide kopgevels) met kroonlijsthoogte ± 2,2 m en nokhoogte ± 4,34 m t.o.v. het maaiveld.

De dakbedekking zal uit blauwgesmoorde boomse pannen bestaan, de gevels deels open en deels uit metselwerk (gekaleide baksteen grijze kleur).

Het gaat hier geenszins om een 'niet-overdekte constructie' (= constructie zonder bouwvolume waarvan de hoogte beperkt is tot 1,5 m boven het maaiveld), maar wel om een 'van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemd bijgebouw'.

De 'pergola' valt m.a.w. niet onder het toepassingsgebied van het Vrijstellingsbesluit: ongeacht welk gebouw men als 'woning' neemt hebben de andere gebouwen een oppervlakte die de norm van 40 m² zoals vermeld in artikel 2.1, 11° Vrijstellingsbesluit vele malen overschrijdt.

Er bestaat aldus geen juridische grond om de 'pergola' (overdekt terras) te vergunnen.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gezien er feitelijke enkel onthard of gesloopt wordt of bestaande gebouwen gerenoveerd, komt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang, wel integendeel: een dergelijke aanpak resulteert in een toekomstgerichte sanering van deze site.

De ruimtelijke draagkracht komt door de voor vergunning in aanmerking komende stedenbouwkundige handelingen niet in het gedrang.

De vakantiewoning kan wat bijkomende mobiliteit genereren maar dit zal zeker niet meer zijn dan deze van een landbouwbedrijf dat intensief geëxploiteerd wordt.

De goede plaatselijke aanleg wordt dan ook door de voor vergunning in aanmerking komende ingrepen zeker niet in het gedrang gebracht.

De verminderde verharding door sloop van enkele gebouwen heeft een positief effect op de ruimtelijke draagkracht van het project voor de omgeving.

2.6 Gewijzigde projectinhoud PIV5

Op 2 juli 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV5 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen:

- de bouwhistorische nota van mevrouw Marieke Jaenen werd aangevuld met een bijkomende duiding van de handelingen die worden gesteld teneinde de erfgoedwaarden van de schuur (gebouw 1) en het boerenhuis (gebouw 2) te herstellen en/of te bestendigen voor de toekomst (aanvullingen werden voor de leesbaarheid in blauw aangebracht).
- de kweekvarkensstal wordt gesloopt en herbouwd op gewijzigde plaats (gebouw 5).
- de overdekte bergplaats (gebouw 6) wordt gesloopt en niet herbouwd.
- de pergola wordt niet langer aangevraagd.
- een landbouwtoets, sloopopvolgingsplan en pachtovereenkomst worden gevoegd.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

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

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

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

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

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

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

Het wijzigingsverzoek werd op 4 juli 2025 aanvaard.

De gewijzigde projectinhoud werd aan een nieuw openbaar onderzoek onderworpen gedurende de periode van 14 juli 2025 t.e.m. 12 augustus 2025.

Er werden n.a.v. dit onderzoek geen bezwaarschriften ingediend.

Tevens werd opnieuw advies gevraagd aan de provinciale diensten Integraal Waterbeleid en Erfgoed, alsook aan het Agentschap Landbouw en Visserij en aan het CBS.

Zowel het Agentschap Landbouw en Visserij (rubriek 1.10.2), de provinciale dienst Erfgoed (rubriek 1.10.3) als het CBS (rubriek 1.10.4) brachten opnieuw een ongunstig advies uit.

De in PIV5 voorgestelde wijzigingen hebben op 2 aspecten van de aanvraag een positieve invloed:

- Het slopen van de overdekte bergplaats (gebouw 6 – de open veldschuur) kan vergund worden, nu enkel nog de sloop van dit gebouw gevraagd wordt en niet langer de herbouw ervan op een gewijzigde plaats als thuishokantoor.
- Vermits niet langer de oprichting van de 'pergola' gevraagd wordt hoeft deze ook niet langer uit de vergunning gesloten te worden.

Anderzijds wordt nu voorgesteld de kweekvarkensstal (gebouw 5) niet langer te verbouwen, maar dit bijgebouw op een gewijzigde plaats als thuishokantoor te herbouwen, zijnde een reeds uitgevoerde handeling.

Zoals hoger reeds uiteengezet werd immers de varkensstal (gebouw 3) – die op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed vermeld wordt en dus erfgoedwaarde heeft – reeds wederrechtelijk gesloopt en op dezelfde plaats vervangen door een thuishokantoor met identiek dezelfde footprint en bouwvolume als de gesloopte stal.

Een vergunning voor het 'herbouwen' van de stal (al dan niet met bestemmingswijziging) is juridisch sowieso niet mogelijk omdat de stal geen bestaand gebouw meer is.

Appellanten pogen het herbouwen van de stal als thuishok te regulariseren door een ander bijgebouw, dat nog niet gesloopt werd, hiervoor aan te duiden.

In PIV4 was dit de open veldschuur, in PIV5 is het de kweekvarkensstal.

Er kan bijgevolg geen vergunning verleend worden om een andere stal die niet op de Inventaris staat (gebouw 5) op de locatie van gebouw 3 te 'herbouwen' met daarenboven een bestemmingswijziging naar thuishok.

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

De aanvrager stelt onder meer dat het gaat om een geïnventariseerde site, dat het een gedeeltelijke regularisatie betreft, dat een bouwhistorische studie toegevoegd is die toont dat de werken kaderen binnen het herstel van de historische waarde, dat de aanvraag een sanering van de site voorziet, dat enkel de gebouwen met erfgoedwaarde behouden worden, dat de bestaande schuur de functie eengezinswoning krijgt, de boerenwoning wordt toeristische logies, dat de oude varkensstal gesloopt werd en herbouwd is naar oud model, dat de kweekvarkensstal zonder erfgoedwaarde wel gesloopt wordt en herbouwd op gewijzigde plaats op de plek van de gesloopte stal, dat dit de erfgoedwaarde herstelt, dat de functiewijziging niet onaanvaardbaar is voor de provinciale dienst Erfgoed, dat zij wel een voorwaarde stellen in verband met de erfgoedwaarde, dat de elementen van de nota van de eigen erfgoeddeskundige niet mee in overweging genomen worden in het verslag, dat een landbouwtoets en een pachtovereenkomst toegevoegd wordt, dat het weiland afgebakend is, en verpacht zal worden, dat enkel het huiskavel zal geresidentialiseerd worden, dat dit niet meegenomen werd in het advies van DULO, dat het omliggend weiland teruggegeven wordt aan de landbouw. Na de hoorzitting werd via 2 berichten aanvullende informatie overgemaakt, waarin onder meer gesteld wordt dat uitvoerig vooroverleg met o.a. de dienst monumentenzorg van de stad Gent voorafging aan de aanvraag, dat het emailverkeer toegevoegd werd aan het dossier, dat de wijziging van de functie van het boerenhuis door de dienst monumentenzorg gunstig geadviseerd werden, dat zij evenmin bezwaar hebben tegen de herbestemming van de schuur tot woning, dat de verbouwingswerken aan de schuur ongunstig werden geadviseerd, dat door de aanvrager een bouwhistorische nota van mevrouw Marieke Jaenen aan het aanvraagdossier gevoegd werd waaruit blijkt dat de gebouwen van de Blauwpoorthoeve zich tot voor enkele jaren in een verwaarloosde toestand bevonden en de gebouwen werden hersteld om verder verval te voorkomen, dat specifiek wat de schuur betreft, de gevels recent gerestaureerd werden, dat de tuitgevels met muurvlechtingen en muurankers werden hersteld, dat de historische bakstenen werden gevrijwaard, dat het interieur weliswaar een nieuwe indeling kreeg, maar de oude balken werden bewaard (waarvan verschillende met telmerken), dat de dakkap en dragende spanten werden behouden, hersteld en afgewerkt als een sarkingdak, dat de dakkap werd hersteld en de bestaande spantenstructuur werd zichtbaar gehouden en gerestaureerd, dat de aanvrager op advies van mevrouw Marieke Jaenen bereid is om alle gebouwen op de site, waaronder de schuur te kalleien, dat behoudens het boerenhuis, de schuur, de stal en de bakhoven, alle gebouwen op de site gesloopt worden, dat de historische en architecturale waarde van de site Blauwpoorthoeve en de ensemblewaarde van de gebouwen met voorliggende aanvraag worden hersteld.

De provinciale dienst Erfgoed onderzocht deze aanvullende argumenten en deelde mee geen bezwaar te hebben tegen de functiewijziging van het boerenhuis of tegen de herbestemming van de schuur, maar wel tegen het feit dat de werken aan de schuur werden uitgevoerd zonder voorafgaand overleg met erfgoed en zonder een goedgekeurde vergunning, nu dit erin heeft geresulteerd dat erfgoedwaarden werden aangetast en erfgoedelementen zijn verloren gegaan, zodat de regularisatie van de werken die aan de schuur werden uitgevoerd kunnen bijgevolg vanuit erfgoedstandpunt niet goedgekeurd worden.

Deze ingrepen zijn op zich echter wel ruimtelijk te aanvaarden omdat ze een compromis vormen tussen historisch karakter en leefbaarheid en aangepast zijn aan de 21^{ste} noden waar een gebouw dient te voldoen. Dit vergt soms ingrepen en een historiserende uitvoering is hierbij op zich niet schadelijk van de gebouwen.

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

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024084928 kan een omgevingsvergunning gedeeltelijk worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV5.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024084928 ingediend door Van Laecke-Hamerlinck wordt een omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend, volgens projectinhoud officieel PIV5, en dit enkel voor wat betreft gebouw 1, gebouw 2 en het slopen van de varkensstal (gebouw 3), de kweekvarkensstal (gebouw 5) en de overdekte bergplaats (gebouw 6 – de open veldschuur).

De vergunning wordt geweigerd voor wat betreft de herbouw in functie van het thuiskantoor.

De aanvraag is zonder voorwerp voor wat betreft de sloop van de stalling, aangeduid als gebouw 7 (voorstel tot regularisatie), alsook voor de renovatie van het bakhuisje (gebouw 4), gezien hiervoor geen vergunningsplicht geldt.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

Voorwaarden inzake overstromingsgevoelig gebied:

Reliëfwijzigingen in de overstromingsgevoelige zone (bijvoorbeeld voor de aanleg van een nieuwe overwelving over de perceelsgracht) zijn niet toegestaan.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

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

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

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen:

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

- een infiltratieoppervlakte van minstens 54 m² en een infiltratievolume van minstens 22 m³;
- een maximale diepte van 50 cm-mv.

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

o Langsheen onbevaarbare waterlopen moet steeds een 5 meterzone gegarandeerd worden om onderhoud van de waterloop te kunnen uitvoeren.

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een

gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het [digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges](#), of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

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

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

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

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

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens