

Deputatie

Besluit

Zitting van 5 maart 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2022122900

92 2026_DEP_00719 OVberoep 2022122900 - Gent - Pynaert P. - Vergunning verlenen

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde

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 Phineas Pynaert, Rostijnenstraat 61 te Lochristi, heeft per beveiligde zending van 7 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2022122900.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Windgat 14, kadastraal gekend 13° afdeling, sectie E, nr. 591L.

Het betreft een aanvraag tot het herbouwen van een zonevreemde woning met functiewijziging, het herbouwen van een zonevreemd bijgebouw met functiewijziging en het regulariseren van het rooien van 2 bomen.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: bestaande woning
- slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies: bestaand bijgebouw
- bouwen of herbouwen: nieuwe woning
- bouwen of herbouwen: nieuw bijgebouw

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 26 januari 2023 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 1 maart 2023 beroep ingesteld door meester Karolien Beké en meester Florence Lobelle, optredend namens de aanvrager. De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 22 maart 2023 ontvankelijk en volledig verklaard. Deputatie heeft bij beslissing van 22 juni 2023 de omgevingsvergunning verleend. Bij arrest nr. Rv-A-2324-0762 van 30 mei 2024 heeft de Raad de beslissing van deputatie vernietigd. Deputatie heeft bij beslissing van 5 september 2024 de omgevingsvergunning verleend. Bij arrest nr. [RvVb-A-2526-0275](#) van 4 december 2025 heeft de Raad de beslissing van deputatie vernietigd. Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 22 januari 2026. 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 3 februari 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Aanvrager: de heer Phineas Pynaert en mevrouw Lyva Van Damme, bijgestaan door meester Karolien Beké.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in deels agrarisch gebied en deels landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Moervaartvallei fase 1' goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2018. Het terrein is gelegen binnen een zone 'bouwvrij agrarisch gebied' (artikel 2).
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Windgat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- Het terrein ligt binnen de polder van Moervaart en Zuidlede.
- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan Departement Landbouw en Visserij.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Polder van Moervaart en Zuidlede

Deze instantie bracht op 21 december 2022 een gunstig advies uit.

1.3.2 Departement Landbouw en Visserij

Deze instantie bracht op 9 december 2022 volgend ongunstig advies uit: "...

Het Departement Landbouw en Visserij gaf reeds op een recente voorgaande aanvraag mbt deze site reeds een ongunstig advies (2021_000128_v3). Dit dossier werd uiteindelijk ook door de Deputatie geweigerd (er werd akkoord gegaan met de functiewijziging maar niet met de andere stedenbouwkundige handelingen). De aanvraag wordt nu opnieuw ingediend maar het Departement Landbouw en Visserij blijft bij haar voorgaande standpunt. Het Departement Landbouw en Visserij dient de afweging te maken of deze site nog geschikt is om in professioneel landbouwgebruik

genomen te worden. De site is gelegen in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het dichtstbijzijnde stuk woongebied is gelegen op ca. 125m. In de onmiddellijke omgeving is er geen vogelrichtlijngebied, habitatrichtlijngebied noch VEN-gebied aanwezig. Ruimtelijk gezien ligt de site in een open agrarische landbouwomgeving. De zonevreemde bebouwing in de onmiddellijke omgeving rond de site is er vrij beperkt.

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 omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur met verschillende professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01.

Het Departement Landbouw en Visserij verstrekt zodoende opnieuw een ongunstig advies voor de functiewijziging van landbouw naar wonen."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Op 14 december 2017 werd een negatief attest afgeleverd voor het slopen van een schuur, bijgebouwen en het oprichten van een woning. (2017/80002).
- Op 18 november 2021 werd een weigering afgeleverd voor het slopen en de heropbouw van een woning (OMV_2020169962).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in het noordoosten van Gent, binnen de deelgemeente Mendonk, nabij de grens met Lochristi (Zaffelare). Het goed bevindt zich langs de doodlopende onverharde weg Windgat, zijstraat van de gelijknamig genoemde Windgat. De directe omgeving wordt gekenmerkt door verspreide bebouwing. Ter hoogte van de bouwplaats bevindt zich een kleine gebouwencluster van voormalige landbouwbedrijven en zonevreemde eengezinswoningen, omgeven door open agrarisch gebied.

Het eigendom heeft een perceelsbreedte van ongeveer 20 m en is circa 56 m diep. Het perceel is bebouwd met een voormalig landbouwbedrijf. Op 8,45 m van de voorliggende weg bevindt zich de bedrijfswoning, aangebouwd tegen de op het links aanpalende perceel aanwezige woning (nr. 16). De woning bestaat uit een hoofdbouw van 1 bouwlaag met zadeldak, met daarachter verschillende aanbouwen. Aansluitend op de woning bevindt zich een overdekte, open stalling met daarachter restanten van een vroegere stalling en een betonverharding.

Rechts achter de woning komt een stalling voor, 9,51 m op 27,22 m groot.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van alle op het terrein aanwezige bebouwing en het oprichten van een nieuwbouw woning en nieuwbouw bijgebouw.

De nieuwe woning wordt opgericht op dezelfde plaats van de te slopen woning, met de voorgevel in het verlengde van de bestaande links aanpalende woning. De woning heeft een breedte van 10,50 m en krijgt een bouwdiepte van 9 m, met daarachter een aanbouw van 4,70 m breed en 3,80 m diep.

De kroonlijsthoogte bedraagt vooraan 3,41 m, de nokhoogte 8,49 m.

Het nieuwe bijgebouw wordt ingeplant op 3 m van de rechter zijdelingse perceelsgrens, is 6,50 m breed en 18 m diep. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,60 m, de nokhoogte 4,62 m.

Het bijgebouw zal dienst doen als tuinberging, dubbele garage en fietsenberging.

Vanaf de straat loopt een karrespoor in kiezelverharding naar de oprit vóór het bijgebouw. De oprit betreft een klinkerverharding met een oppervlakte van 18,10 m². Bij de woning wordt een terras aangelegd met een oppervlakte van 29,25 m².

Aan de straat werden twee bomen reeds gerooid. Met voorliggende aanvraag wordt hiervan de regularisatie gevraagd. Er zullen elders op het terrein 2 nieuwe fruitbomen worden aangeplant.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het slopen van een landbouwbedrijfswoning met schuur voor het bouwen van een zonevreemde woning met garage/tuinberging. De aanvraag houdt een functiewijziging in van (voormalige) landbouwsite naar wonen. Het projectgebied situeert zich in een onbebouwd gebied ten zuiden van Mendonkdorp.

Over de functiewijziging

Elke vergunningsaanvraag waarbij toepassing gemaakt wordt van de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen moet verantwoord kunnen worden in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dus geen recht op een vergunning wanneer voldaan is aan de decretale of reglementaire toepassingsvoorwaarden voor de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen. De mogelijkheid om een afwijking op de bestemmingsvoorschriften toe te kennen moet steeds worden afgewogen tegen de door de ruimtelijke ordening gediende belangen.

De mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen zijn immers te beschouwen als uitzonderingsbepalingen. Het is daarbij van belang dat de afstemming van de functiewijziging op het recht en de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk getoetst wordt en dat niet uitgegaan wordt van het voldongen feit.

Dergelijke zonevreemde functiewijzigingen in onbebouwde gebieden kunnen bijgevolg vanuit een goede ruimtelijke ordening slechts uitzonderlijk en mits grondige motivatie worden toegestaan.

Hiervoor wordt gerefereerd naar Omzendbrief RO 2017/01 (Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden).

In de motivatienota bijgevoegd aan deze aanvraag worden volgende elementen beschreven:

"De beoogde werken staan in functie van een vergunde woongelegenheid en kaderen binnen de wettelijke bepalingen van zonevreemdheid. Er kan aangenomen worden dat, ondanks de ligging in agrarisch gebied, het geheel functioneel inpasbaar is binnen de onmiddellijke omgeving. Binnen een straal van 350m komen verschillende residentiële woningen voor. In het zuiden treffen we 4 zonevreemde woningen, in het noorden bevindt zich een woonlint. Het perceel maakt dus deel uit van deze residentiële cluster."

In bovenstaande argumentatie wordt onvoldoende onderbouwd waarom afgeweken kan worden van de uitzonderingsbepalingen inzake zonevreemde functiewijzigingen. De woning in kwestie maakt deel uit van een gebouwengroep, die naar functie (landbouw) en ook ruimtelijk een aaneengesloten geheel vormen, waarbij de ruimere omgeving rond deze gebouwengroep bestaat uit de omgeving die aansluit bij het gebouw of gebouwencomplex, steeds beperkt tot een maximum van 200 m. (artikel 1, 2° en 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen).

Binnen een straal van 200 m rond het gebouwencomplex zijn een aantal eengezinswoningen terug te vinden. De woningen ten noorden van de site zijn gelegen in een woonlint langsheen Mendonkdorp, gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het Gewestplan. Ten zuiden van het projectgebied, langsheen Windgat in de gemeente Lochristi, zijn een paar zonevreemde woningen, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het Gewestplan, terug te vinden. Deze woningen zijn reeds zichtbaar op luchtfoto's van de jaren 50.

Ze waren reeds aanwezig op het moment dat het gewestplan werd ingekleurd en stroken niet met de kleur die werd gegeven. Deze woningen kunnen bijgevolg beschouwd worden als vergund geachte zonevreemde woningen. Voor deze woningen was nooit een zonevreemde functiewijziging nodig.

Deze woningen vallen echter niet binnen de perimeter van 200 m rond het gebouwencomplex, maar voor de volledigheid worden ze hier wel vermeld.

Bijkomend zijn er in de ruimere omgeving ten oosten en westen van de site geen gebouwen terug te vinden, op één landbouwbedrijf na. Deze aaneengesloten open ruimte, die gevrijwaard is van

bebouwing, werd opgenomen in het Gewestelijk RUP onder de noemen bouwvrij agrarisch gebied omwille van de landschappelijke waarde van het openruimtegebied van de Moervaartvallei. De insteek van het Gewestelijk RUP is om deze zone te vrijwaren van bebouwing. Door de landschappelijke en juridische verschillen tussen de bebouwde zones ten noorden en zuiden van de site kan bezwaarlijk gesteld worden dat de site deel uitmaakt van de residentiële cluster langs Mendonkdorp ten noorden of de zonevreemde woningen ten zuiden.

Over het eigenlijke ontwerp

Tenslotte dient nog opgemerkt te worden dat er tegemoet wordt gekomen aan de weigeringsgronden uit de vorige vergunningsaanvraag wanneer het aankomt op verschijningsvorm van de woning. Door het plaatsen van een halfopen woning wordt er geen wachtgevel gecreëerd. De woning is compact en sluit aan bij de aanpalende bedrijfswoning. De garage rechts achteraan het perceel daarentegen kan niet gezien worden als een compact volume. De footprint is immers groter dan deze van de woning (volgens het bijgevoegde inplantingsplan). Bijkomend staat het gebouw meer naar achter op het perceel dan de te slopen schuur. Door het bijgebouw achteraan op het perceel te voorzien is de impact ervan op het achterliggend openruimtegebied groter. Wanneer bebouwing in deze open landschapskamer wordt bestemd als zonevreemde bebouwing dienen de constructies zoveel mogelijk geclusterd te worden en beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke constructies bij een eengezinswoning ten behoeve van het vrijwaren van het omliggend open landschap. Omwille van de voorgaande redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. De functiewijziging komt niet in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de doelstellingen van het Gewestelijk RUP Moervaartvallei. Bovendien werd een negatief advies verleend van het Departement Landbouw en Visserij waaruit blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Deze conclusie wordt bijgetreden. ..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Aanvrager geeft vooreerst de historiek van het dossier weer. Aanvrager wijst hierbij op de beslissing van deputatie van 18 november 2021 waarbij deputatie de functiewijziging aanvaardbaar acht. De aanvraag werd toen geweigerd omwille van de gekozen inplanting van de woning en woningbijgebouw, welke geen aanleiding gaf tot een betere integratie in de omgeving.

Met voorliggende aanvraag wordt tegemoet gekomen aan de overwegingen van deputatie.

Wat de functiewijziging betreft, stelt appellant dat de ruimtelijke en planologische context sindsdien niet gewijzigd is.

Wat het woningbijgebouw betreft, stelt appellant dat de footprint slechts 117 m² bedraagt ten opzichte van een footprint van 264,50 m² in de bestaande toestand. Het volume van het woningbijgebouw werd gereduceerd van 855,17 m³ naar 468 m³.

Aanvrager voegt een gewijzigd plan toe waarbij het woningbijgebouw 6 m naar voor wordt opgeschoven, waardoor woning en woningbijgebouw meer geclusterd worden en de strikt noodzakelijke verharding bijkomend kan worden beperkt.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Departement Landbouw en Visserij

Deze instantie bracht op 5 mei 2023 ongunstig advies uit, integraal het in eerste aanleg uitgebrachte advies hernemend.

1.9.2 Polder van Moervaart en Zuidlede

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

1.9.3 Dienst Landbouw en Platteland provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 5 juni 2023 een ongunstig advies uit.

1.9.4 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 11 mei 2023 volgend ongunstig advies uit: "...

In het beroepsschrift staan volgende relevante elementen en/of argumenten:

1/ Over de functiewijziging

- > Met voorliggende aanvraag wordt tegemoet gekomen aan voormelde overwegingen van uw deputatie. Zowel de woning als het woningbijgebouw worden herbouwd op dezelfde plaats;
- > De (beperkte) landbouwactiviteiten op de site zijn reeds geruime tijd stopgezet;
- > Het bestaande gebouwencomplex is verouderd en is volkomen ongeschikt om te voldoen aan de milieuhygiënische noden van een actuele landbouwexploitatie;
- > De aanvraag zorgt niet voor een bijkomende inname van een open ruimte gebied; integendeel, het aangevraagde maakt deel uit van een gebouwencluster (met huisnummer 16) en de aanvraag voorziet in een sanering van het betrokken perceel waarbij de herbouwde woning en het bijgebouw volledig worden opgericht binnen het bouwperceel en het bebouwings- en verhardingspercentage op de site wordt gereduceerd; de zachtere woonfunctie is dan ook verzoenbaar met de ligging in een "bouwvrij agrarisch gebied";
- > De bouwplaats is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied;
- > In de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats komen verschillende residentiële woningen voor; het betreft o.a. de uitgebreide wooncluster op ongeveer 125 meter ten noorden van de aanvraag, alsook de diverse zonevreemde woningen wat verder langsheen de Windgat.

2/ Over het bijgebouw

- > De achtergevellijn/de footprint van de te slopen schuur wordt niet overschreden. Vergunningsaanvrager is evenwel bereid het woningbijgebouw 6 meter naar voor te schuiven, zodat de woning en het woningbijgebouw nog meer worden geclusterd en de strikt noodzakelijke verharding bijkomend kan worden beperkt.
- Aangezien in het beroepschrift nieuwe argumenten en een aangepast voorstel worden toegevoegd voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

1/ Over de functiewijziging

- > Er wordt met deze aanvraag inderdaad tegemoet gekomen aan het eerdere advies van de deputatie in beroep na de vorige vergunningsaanvraag. Met de beslissing en motivatie in eerste aanleg wordt echter geen rekening gehouden.
 - > De aanpalende woning is momenteel niet meer bewoond, maar wordt gebruikt als opslagruimte/ omkleedruimte voor de vruchtgebruiker en de eigenaar van het onroerend goed, die de omliggende velden bewerken.
- De schuren aan de overzijde van de straat worden tot op heden ook beiden gebruikt voor opslag van landbouwvoertuigen, stro en hooi. Dit is duidelijk zichtbaar op foto 6 bijgevoegd aan deze vergunningsaanvraag. Op diverse luchtfoto's is te zien dat de percelen in de wijde omgeving al geruime tijd worden gebruikt als weiland voor weidedieren, hooiland of teelt van gewassen. Stellen dat de landbouwactiviteiten op de site en binnen deze gebouwengroep is stopgezet is niet correct. Tot op heden is er een actieve landbouwfunctie aanwezig op de omliggende percelen en gebouwen.
- > De schuren aan de overkant van de straat kunnen misschien gezien worden als verouderde gebouwen, deze worden echter nog gebruikt voor opslag van droog materiaal waardoor we kunnen oordelen dat deze hun functie nog voldoende kunnen vervullen.
- De aanpalende woning werd recent opgenomen op de lijst van onbewoonbaar verklaarde woningen waardoor deze inderdaad ongeschikt is om te dienen als exploitatie- of residentiële woning. Wanneer de toestand van dit gebouw echter zou evolueren naar verkrotting zal het onmogelijk zijn om deze woning om te vormen naar een zonevreemde woning zoals bepaalt in artikel 4.4.23. van de VCRO. Een zone-eigen functie zal dan de enige mogelijkheid zijn voor dit gebouw.
- De onzekerheid over de toestand en toekomst van de aanpalende woning is een bijkomend argument om de functiewijziging voor de woning uit de aanvraag te weigeren.
- > Dit wordt voldoende gemotiveerd in de weigeringsbeslissing. Ook het advies van het Departement landbouw en visserij motiveert uitgebreid waarom een woonfunctie in deze omgeving niet wenselijk is.
 - > Het perceel ligt inderdaad niet in herbevestigd agrarisch gebied volgens de omzendbrief RO/2010/01. In deze omzendbrief wordt ook geschreven dat de overige agrarische gebieden zullen vastgelegd worden in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op basis van de prioriteiten en

faserings. Dit is ook gebeurd. Voor het gehele gebied werd een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgemaakt waarbij het agrarisch gebied ter hoogte van het perceel uit de aanvraag herbestemd werd naar bouwvrij agrarisch gebied. Het argument over de ligging in wel of niet herbevestigd agrarisch gebied is hier bijgevolg niet relevant.

> De wooncluster op minder dan 200 m van de bouwplaats is gelegen in woongebied met landelijk karakter en bestaat niet uit zonevreemde woningen. De aanvraag gaat uit van het creëren van een zonevreemde woning in een omgeving waar deze eerder vreemd zijn. De woningen waarnaar gerefereerd zijn gebouwd op de daarvoor voorziene plaats.

Artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen definieert de ruimere omgeving rond een gebouwengroep tevens als een omgeving die ruimtelijk aansluit bij het gebouwencomplex, beperkt tot een maximum van 200 m. De dichtstbijzijnde zonevreemde bebouwing bevindt zich op meer dan 200 m van de site. Er moet ook opgemerkt worden dat het uitbreiden van de radius om de bouw van een zonevreemde woning te verantwoorden een omgekeerde redenering is.

2/ Over het bijgebouw

De gewijzigde inplanting van het bijgebouw wijzigt niets aan ons negatief standpunt. Het is de functiewijziging an sich die niet aanvaardbaar is in deze context. Er wordt nog steeds een solitaire zonevreemde woning gecreëerd in een context waar een landbouwbedrijf uiterst geschikt is.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de nieuwe watertoetskaarten (2023) niet in een overstromingsgevoelig of overstroombaar gebied.

Er wordt voldaan 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. De horizontale dakoppervlakte wordt aangesloten op een hemelwaterput met inhoud 15.000 liter met een overloop naar een wadi met infiltratieoppervlakte 8,80 m² en buffervolume 5.670 liter.

De overige verharding wordt in waterdoorlatende materialen aangelegd, of kan ter plaatse infiltreren. De Polder van Moervaart en Zuidlede bracht met betrekking tot de watertoets een gunstig advies uit. Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige 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 aard en beperkte omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. In de onmiddellijke omgeving komen geen habitat- en vogelrichtlijngebieden noch VEN/IVON gebieden voor.

De aanvraag heeft geen impact op aanwezige natuurwaarden en doorstaat bijgevolg de natuurtoets.

2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.5 De juridische toets

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP 'Moervaartvallei fase 1'. Het terrein bevindt zich in een zone 'bouwvrij agrarisch gebied' waarvoor artikel 2 van toepassing is.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften aangezien de aanvraag niet in functie van een volwaardig landbouwbedrijf staat.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevreemde woningen en andere constructies, niet zijnde woningbouw. Voor deze woningen en constructies gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de VCRO inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen. In de toelichtende nota van het GRUP is dit ook zo opgenomen.

Met voorliggende aanvraag wordt in eerste instantie de functiewijziging gevraagd van een bedrijfswoning (bij voormalig landbouwbedrijf) naar een louter residentiële woning en daarnaast de herbouw van de woning en herbouw van een stal tot woningbijgebouw.

Het inmiddels gewijzigde artikel 4.4.23. VCRO stelt met betrekking tot de functiewijziging het volgende:

"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.

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

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

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen."

Het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt onder 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 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 verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft."

De eigenlijke woning en aanpalende stal worden herbouwd. Beide gebouwen bestaan, worden niet als verkrot beschouwd en worden geacht te zijn vergund (bebouwing reeds te zien op de luchtfoto van 1971). Het terrein situeert zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en betreft aldus geen in art. 1.1.2, 10° opgenomen ruimtelijk kwetsbaar gebied, noch is er sprake van recreatiegebied.

De aanvraag vormt de bedrijfswoning om naar een particuliere woning, de bijgebouwen worden deels opgenomen in het woongegeven (woningbijgebouwen) en deels gesloopt.

De gevraagde functiewijziging leidt aldus tot 1 woning met woningbijgebouw.

Een zonevrije functiewijziging betreft een afwijkingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden toegepast.

Hierbij dient uitvoerig gemotiveerd waarom de gebouwen aan de landbouw worden onttrokken. Er dient minstens aangetoond om welke reden de bestaande gebouwen enkel en alleen een zonevrije functie kunnen dragen zonder nog in aanmerking te komen voor enige andere agrarische activiteit.

Bij dergelijke aanvragen voor functiewijzigingen is het advies van het Departement Landbouw en Visserij vereist.

Het advies vanwege het departement Landbouw en Visserij is ongunstig. In bedoeld advies wordt vastgesteld dat het een open landschappelijk waardevol gebied betreft, dat er zich in de onmiddellijke omgeving nagenoeg geen zonevrije bebouwing bevindt, dat het dichtstbijzijnde woongebied gelegen is op ca. 125 m van de site, dat de site nog geschikt is voor beroepsmatige landbouwactiviteiten. Op basis van deze elementen oordeelt het departement dat een nieuwe, bijkomende zonevrije functie op deze locatie functioneel niet inpasbaar is. De omvorming naar een zonevrije site betekent een aantasting van de agrarische structuur en kan een impact hebben op vergunningen van nabijgelegen landbouwbedrijven.

Er werd intern advies gevraagd aan de dienst Landbouw & Platteland van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 5 juni 2023 werd volgend ongunstig advies uitgebracht: "...

De locatie is bouwvrij agrarisch gebied in een aaneengesloten en goed gestructureerd landbouwgebied en bijgevolg een strategische landbouwomgeving voor wat landbouwgebruik van de landbouwpercelen betreft. Dergelijke strategische landbouwgebieden zijn voorbehouden voor beroepslandbouw. Het ruimtelijk beleid in deze gebieden is gericht op het behoud en versterken van de agrarische structuur, versnippering door andere functies is te vermijden.

Geschiktheid van de hoeve voor agrarisch hergebruik

De hoeve is gelegen op een kavel van 1200 m².

In de onmiddellijke omgeving van de hoeve zijn geen functies aanwezig die een landbouwactiviteit zouden hinderen en omgekeerd. Er is al actieve landbouw in de naast gelegen hoeve en op de omringende weiden en akkers.*

De nabijheid en goede ontsluiting tov Gent en Lochristi maakt de site interessant voor stadsgerichte landbouwactiviteiten.

De hoeve is goed ontsloten.

Er is landbouwinfrastructuur aanwezig die mogelijk hergebruikt kan worden voor een landbouw(aanverwante) activiteit. De stedenbouwkundige voorschriften sluiten het oprichten van nieuwe (landbouw)gebouwen uit waardoor de ontwikkelmogelijkheden van de hoeve relatief beperkt zijn tot kleinschalige landbouwactiviteit.

De hoeve heeft geen erfgoedwaarde of erfgoedstatuut. ..."

Uit het advies van de stad Gent blijkt dat de aanpalende woning wordt gebruikt door een vruchtgebruiker in functie van zijn landbouwactiviteiten.

Bovenstaande standpunten kunnen niet worden bijgetreden. De aanvraag situeert zich weliswaar in een open landelijke omgeving, doch op een zeer nabije afstand ca. 125m van een landelijk woonlint. Het aanvraagterrein zelf maakt deel uit van een plaatselijke cluster van 3 sites, waarbij het aanvraagterrein samen met de rechtsreeks aanpalende site een cluster van 2 zonevrije sites zal vormen in aansluiting met de voorliggende agrarische site. Voor het overige komt er in een straal van

300m nog 1 andere actieve landbouwsite voor. Meer nog, wanneer een ruimere straal genomen wordt, bevinden zich ruim 34 residentiële sites tegenover slechts 2 actieve landbouwsites in deze omgeving. Binnen een ruime straal van 500m komen nog een 2-tal actieve agrarische landbouwsites voor die verweven zijn in het woonlint met landelijk karakter. De nabije omgeving wordt aldus in hoofdzaak gekenmerkt door een verregaande aanwezigheid van residentiële woningen, met een zeer beperkte verwevenheid van actieve landbouwsites, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat de beoogde functiewijziging van deze ene bijkomende woning de in de nabije omgeving aanwezige agrarische bedrijven bijkomend negatief zal impacteren. De naburige landbouwpercelen zijn bovendien in hoofdzaak ingezaaid als grasland en/of silomais, beiden teelten die weinig tot geen invloed ondergaan van de aanwezigheid van een residentiële site.

De door aanvrager aangereikte motivering dat het terrein een te kleine oppervlakte kent om opnieuw ingeschakeld te worden in een nieuwe actieve landbouwactiviteit kan integraal worden bijgetreden:

Een kavel van 1.200m² is ruimtelijk niet geschikt voor een nieuwe actieve landbouwwuitbating.

Dergelijke oppervlakte is te beperkt om ingeschakeld te worden voor teelten.

Het argument in verband met het geschikt zijn van deze site voor landbouw klemmt des te meer nu ten overvloede wordt aangetoond dat in de omgeving geen vrije landbouwgronden voorhanden zijn. Ook de vestiging van een veeteelt bedrijf is gelet op de zeer nabije ligging van het woonlint met landelijk karakter weinig opportuun. Om al deze redenen is de deputatie dan ook van oordeel dat de gevraagde functiewijziging functioneel inpasbaar is op deze locatie.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met artikel 4.4.23. van de VCRO en met artikel 11 van het besluit op de zonevrije functiewijzigingen.

De aanvraag omvat in tweede instantie de herbouw van de woning en herbouw van een stal tot woningbijgebouw.

Volgende artikelen uit de VCRO zijn hier van toepassing:

Artikel 4.4.10.

"§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg."

Artikel 4.4.11.

"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."

Artikel 4.4.13.

"§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevrije woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

§ 2. Voor de toepassing van § 1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

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

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.”

Artikel 4.4.17.

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

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

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

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

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

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.”

De nieuwe woning heeft een volume van minder dan 1000m³ (707,26m³) en er wordt geen bijkomende woongelegenheden gecreëerd. De woning wordt aangebouwd tegen de links aanpalende wachtgevel. Hierbij worden de vrijblijvende geveldelen aan de kant van de buur afgewerkt met isolatie en leien. Aanvrager heeft in het beroepsschrift te kennen gegeven akkoord te gaan met een afwerking in dezelfde materialen als de op te richten woning.

Het woningbijgebouw wordt opgericht op 5,23m achter de achtergevel van de woning en op 3m van de rechter zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor wordt een voldoende clustering van beide gebouwen en ruimtelijk een samenhangend geheel van hoofd- en bijgebouw bekomen, waardoor er geen verdere aantasting van het agrarisch gebied plaatsvindt, integendeel.

Hoewel de oppervlakte van het woningbijgebouw aanzienlijk is en zelfs net iets groter dan de oppervlakte van de woning, kan niet worden ontkend dat er een aanzienlijke reductie van oppervlakte en volume plaatsvindt ten opzichte van de bestaande toestand. Dit wordt positief onthaald.

De aanvraag voldoet aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Door beide gebouwen te clusteren, kan de oppervlakte aan verharding worden beperkt tot hetgeen strikt noodzakelijk is, conform artikel 12 ABR. De oprit naar de garage wordt grotendeels als karrespoor in kiezel aangelegd. Alle verharding wordt bovendien waterdoorlatend uitgevoerd.

De aanvraag doorstaat dan ook de legaliteitstoets.

2.6 Wegenis

Het bouwperceel is zelf niet gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Het perceel wordt samen met het buurperceel ontsloten via een met grind verharde private weg waar enkel nutsvoorzieningen aanwezig zijn en die aantakt op de openbare weg 'Windgat' verderop.

De ontsluiting voldoet hiermee wel aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering inzake de minimale wegwitruiming.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 1.1.4. VCRO luidt als volgt:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

Artikel 4.3.1. VCRO luidt als volgt:

"§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;*
- b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;*
- c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;*
- d) een goede ruimtelijke ordening;*

2°...

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3°..."

Uit de adviezen van Departement Landbouw en Visserij en dienst Landbouw en Platteland van de provincie Oost-Vlaanderen blijkt dat het aanvraagperceel gelegen is binnen een open landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat op heden een hoog percentage aan landbouwgebruik kent. Op de omliggende percelen en in de omliggende gebouwen is tot op heden een actieve landbouwfunctie aanwezig.

Zoals hierboven reeds aangegeven onder de rubriek 2.5 wordt dit standpunt niet bijgetreden. De nabije omgeving van het aanvraagterrein wordt, met uitzondering van 1 actief landbouwbedrijf dat zich aan de overzijde van het aanvraagterrein bevindt, nagenoeg volledig gedomineerd door residentiële bebouwing. Voor zover er nog actieve landbouwbedrijven in de nabije omgeving voorkomen situeren deze zich op een afstand van 215m, 374m, 618m en 729m.

Zoals gesteld is de valorisatiewaarde van het perceel om opnieuw in landbouwgebruik te nemen, beperkt te beschouwen. Dit volgt ook inherent uit het RUP 'Moervaartvallei fase 1' waar het terrein is gesitueerd in 'bouwvrij agrarisch gebied'. De intentie van de bestemming volgens het RUP is om deze zone te vrijwaren van bebouwing, nieuwe landbouwbedrijven kunnen immers niet worden opgericht. Echter is het volgens het RUP wel toegestaan om zonevreemde functiewijzigingen te vergunnen. Het RUP laat immers de toepassing van de zonevreemde basisrechten en zonevreemde functiewijzigingen onverkort. Voorliggende aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met het RUP. De aanvraag is derhalve in overeenstemming met doelstelling van het RUP. Windgat 14 en 16 werden binnen het RUP bovendien reeds beschouwd als zonevreemde sites, waar de oprichting van een nieuwe landbouwsite conform het RUP niet toegelaten is. Het aangevraagde is functioneel inpasbaar in de omgeving (zuiver residentieel wonen kent een lage dynamiek) en kan de landbouwtoets doorstaan.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit perceel en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

De goede plaatselijke aanleg komt zoals hiervoor aangetoond niet in het gedrang.

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

De aanvrager stelt onder meer te verwijzen naar de replieknota, waarop er inhoudelijk niet ingegaan wordt, dat het om een klein project gaat, dat voorziet in een zonevrije woning, met een beperkt bijgebouw, dat het verhardingspercentage binnen het vrijstellingsbesluit valt, dat het gevraagde geen schending van de doelstellingen van het RUP uitmaakt, dat in de toelichtingsnota staat dat de actieve landbouwbedrijven aangeduid zijn, en uit het bouwvrij agrarisch gebied gelaten is, dat de overheid bij de opmaak van het RUP ervan uitgegaan is dat daar geen actieve exploitatie is, dat het RUP vermeldt dat ze de zonevrije basisrechten niet wensen te beperken, dat er dan ook geen strijdigheid met het RUP voorligt, dat zonevrije functiewijzigingen nog steeds toelaatbaar zijn, dat het een zeer klein kavel is, dat geen nieuwe exploitatie toelaat, dat de huidige gebouwen niet geschikt zijn voor een exploitatie, dat de omliggende gronden in een actief landbouwgebruik zijn, dat de site nooit de eerste residentiële bebouwing is in de nabijheid van een landbouwgebruik, dat de POA de functiewijziging initieel niet ongunstig adviseerde, het is onduidelijk waarom dit nu wel het geval is. 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.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022122900 kan een omgevingsvergunning voor projectversie PIV2 worden verleend.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2022122900 ingediend door Pynaert P. wordt een omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV 2 onder voorwaarden. Volgende voorwaarden zijn na te leven

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.

Aan deze vergunning worden volgende lasten verbonden:

De aanplant van 4 streekeigen bomen (*Quercus Robur*) met een plantmaat 6/8 (in aanvulling op de reeds voorzien 2 hoogstammige fruitbomen) ter hoogte van de linkerperceelsgrens, meer specifiek 2 ter hoogte van het achterste deel van de bestaande schuur van de buur, en 2 ter hoogte van de achterste perceelsgrens, en dit op een minimale afstand van 2 meter van de respectievelijke perceelsgrenzen.

Het bedrag van de waarborg bedraagt € 1000.

De waarborg moet worden geleverd tegenover de gemeente, met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

De waarborg wordt vrijgeven na akkoord van de stad, te bekomen door het voorleggen van foto's en aanduiding op inplantingsplan als bewijsmateriaal van de realisatie van de last.

De stad staat in voor de opvolging van deze last en de erbij horende waarborg.

Het niet uitvoeren van de last kan leiden tot het verval van de vergunning overeenkomstig de artikelen 99 en 102 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning.

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.
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 in kennisstelling 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.

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.

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 Bestuursrechtscollages, 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 Kerckhovelaan 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 bestuursrechtscollages, 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 Bestuursrechtscollages. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens