



2026_CBS_03495 OMV_2025133427 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van het hoevecomplex van landbouw naar wonen, de herbouw van een hoevewoning op dezelfde plaats, de herbouw van een woningbijgebouw, sloop en omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Heistraat, 9052 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Michel Vanfleteren - Julie Van Ginderachter met als contactadres Oude Gentweg 62, 9840 Nazareth-De Pinte hebben een aanvraag (OMV_2025133427) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van het hoevecomplex van landbouw naar wonen, de herbouw van een hoevewoning op dezelfde plaats, de herbouw van een woningbijgebouw, sloop en omgevingsaanleg
- Adres: Heistraat 24, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nrs. 353A, 355E, 356D en 357A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

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

De site is beschermd als cultuurhistorisch landschap: Kastelensite, beschermd sinds 25 juli 2005: *“De kastelensite te Sint-Denijs-Westrem en Zwijnaarde is beschermd als landschap. De als monument beschermde kastelen Puttenhove, kasteel Rijvissche en kasteel De Klosse en het als monument beschermde Predikherenhof maken deel uit van het beschermde landschap”*. De kastelensite is beschermd als landschap omwille van het algemene belang gevormd door de natuurwetenschappelijke, historische en esthetische waarde. Voor de intekening en het beschermingsbesluit, zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/8951>

Met deze aanvraag wenst men de landbouwfunctie van deze site om te zetten naar residentieel wonen (zonevremde functiewijziging). Tegelijkertijd wordt de bebouwing op de site deels gesloopt en deels verbouwd of herbouwd. Voor deze site werden reeds 2 voorgaande aanvragen ingediend, zie historiek. Beide aanvragen werden geweigerd met volgend weigeringsargument:

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

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

De laatste omgevingsvergunning maakt het voorwerp uit van een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (dossier gekend onder 2425-RvVb-1099-A).

Voorliggende aanvraag is een herneming, met als grootste verschil dat de bebouwing nu wordt beperkt tot een woning en bijgebouw. Met deze aanvraag wenst men geen afstand te doen van de voorgaande verleende vergunning.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

- de functiewijzigingen van het hoevecomplex van landbouw naar wonen.

- de herbouw van een hoevewoning (A) op dezelfde plaats met als nieuwe functie residentieel wonen. De nieuwe woning wordt opgetrokken in een landelijke stijl. Het is een vrijstaand volume van 1 bouwlaag hoog dat wordt afgewerkt met een hellend dak. Zowel in de voor- als achtergevel verspringt de kroonlijsthoogte, in de achtergevel zitten een aantal dakuitbouwen. De gevels worden afgewerkt met wit geschilderd metselwerk. De woning wordt voorzien van een onderkeldering met daarin een wasplaats en bergingen. De footprint van de woning bedraagt 180m², het volume is ca. 960m³.
- de herbouw van het voormalig bedrijfsgebouw (B) op dezelfde plaats met als nieuwe functie woningbijgebouw. Dit bijgebouw is 1 bouwlaag hoog en wordt afgewerkt met een hellend dak. Het volume blijft ongewijzigd. De gevels worden afgewerkt met een wit geschilderde gevelsteen. Dit bijgebouw wordt als fitness en ontspanningsruimte ingericht.
- Alle andere voormalige landbouwgebouwen worden gesloopt.
- Omgevingsaanleg: op de site worden verhardingen aangelegd in functie van parkeren en manoeuvreren. De bestaande verharding op de site bedraagt ongeveer 1374,02 m² en wordt gereduceerd tot 307,7 m². De verharding bestaat uit 275 m² strikt noodzakelijke toegangen en opritten en 32,7 m² niet noodzakelijke verhardingen (dit zijn de terrassen en parkeerstroken).

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

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

(OMV_2023016545)

* Op 19/06/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van een hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor. (OMV_2024115915)

Stedenbouwkundige vergunningen

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 27 februari 2026 onder ref. 2026_000387_v1:

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

De aanvraag betreft de functiewijziging van een hoevecomplex van landbouw naar zonevreemd wonen, de sloop van de bedrijfswoning en herbouw van een residentiële woning, de sloop van de bedrijfsgebouwen en de herbouw van een woningbijgebouw. Op heden betreft het een bestaande landbouwzetel met een bedrijfswoning en verschillende landbouwbedrijfsgebouwen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens zijn gewestplanbestemming en ook opgenomen binnen het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent – deelproject 6C Parkbos en aangeduid als Art. 9 'Zone voor landbouw'.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij bracht reeds voorgaande ongunstige adviezen uit op eerdere omgevingsvergunningsaanvragen betreffende de omvorming van deze site. In de nota lezen we nu het volgende:

Op 19 juni 2025 werd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen reeds een omgevingsvergunning verleend tot functiewijziging van het hoevecomplex van landbouw naar wonen met complementaire functie kantoren, alsook de herbouw op dezelfde plaats van de woning, de verbouw van een woningbijgebouw (met complementaire functie kantoren), de herbouw van een woningbijgebouw, sloop en omgevingsaanleg (dossier gekend onder OMV_2024115915). De betrokken omgevingsvergunning maakt het voorwerp uit van een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (dossier gekend onder 2425-RvVb-1099-A). Met voorliggende aanvraag worden, teneinde tot een gedragen project te komen, de volumes (woning en 1 woningbijgebouw) en het verhardingspercentage, op de site nog verder gereduceerd en wordt de complementaire functie kantoren verlaten. Met onderhavige aanvraag wordt evenwel geen afstand gedaan van de eerder verleende omgevingsvergunning.

Volgens de gegevens waarover het Agentschap Landbouw en Zeevisserij beschikt, is de voorgaande omgevingsvergunningsprocedure OMV_2024115915 inderdaad nog lopende. Er is meer bepaald een beroep ingediend bij de RvVB door het Departement Omgeving strekkende tot de vernietiging van het deputatiebesluit van de Provincie Oost-Vlaanderen van 19 juni 2025 tot toekenning van een omgevingsvergunning tot functiewijziging van het hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor.

Huidige aanvraag betreft louter een omvorming naar zonevreemd wonen in tegenstelling tot de voorgaande aanvraag. De piste om de site deels om te vormen naar kantoren wordt verlaten. Het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft echter van toepassing.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft van mening dat een omvorming van deze landbouwsite naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarisch gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. Het feit dat de omliggende landbouwgronden in een professioneel landbouwgebruik blijven is positief. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier echter een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van het naastgelegen landbouwbedrijf. De site is ook opgenomen binnen een recent opgemaakt RUP in een gebied dat aangeduid is als 'zone voor landbouw'. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur met professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt zodoende een ongunstig advies voor de gevraagde functiewijziging van landbouwsite naar wonen.

Opmerking omgevingsambtenaar: het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt niet bijgetreden. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar de omgevingstoets.

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 januari 2026 onder ref. 070426-003/PV/2026:

Besluit: GUNSTIG.

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 16 januari 2026. Op 31 maart 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Geen advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** gemeld op 19 januari 2026:

De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen bij dit dossier.

Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid moet instaan voor de watertoets. Dit betekent dat de aanvraag minstens dient afgetoetst te worden aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023.

In het kader van de watertoets dient ook steeds nagegaan te worden of de aanvraag al dan niet is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Groenpool Parkbos en zone voor landbouw.

Voor dit gebied gelden volgende voorschriften:

“Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘landbouw’

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

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

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

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

- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden;

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het gebied;

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

...

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

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

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

Artikel 1.1

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

...

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

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

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

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

- (1) de woning is geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager;*
- (2) de woning was voor de vernieling of beschadiging niet verkrot;*

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

Gezien de ligging van de site in landbouwgebied kan gesteld worden dat de aanvraag, aangezien deze niet werd aangevraagd door een landbouwer, niet in overeenstemming is met de voorschriften en de bestemming van dit GRUP. Anderzijds stellen de voorschriften van het GRUP zowel onder artikel 9 als onder artikel 1 dat wonen hier wel kan worden toegestaan.

Afwijkingsmogelijkheid artikel 4.4.23. VCRO

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

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

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,

c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:

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

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

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

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

De ‘door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst’ betreft hier het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Artikel 10 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen.

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.

Conclusie

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en de bestemming van dit GRUP, daar de aanvraag geen betrekking heeft op agrarische activiteiten. Het GRUP laat evenwel, zowel onder artikel 1 als artikel 9, de omvorming van een landbouwsite naar de functie wonen expliciet toe.

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

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft van mening dat een omvorming van deze landbouwsite naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarisch gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. Het feit dat de omliggende landbouwgronden in een professioneel landbouwgebruik blijven is positief. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier echter een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van het naastgelegen landbouwbedrijf. De site is ook opgenomen binnen een recent opgemaakt RUP in een gebied dat aangeduid is als ‘zone voor landbouw’. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur met professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt zodoende een ongunstig advies voor de gevraagde functiewijziging van landbouwsite naar wonen.

De stad Gent treedt dit advies niet bij. In de voorgaande aanvragen werd steeds aangegeven dat we binnen de stad voldoende kwalitatieve landbouwruimte willen vrijwaren voor (startende)

landbouwers om de transitie naar een duurzame stadsgerichte landbouw mogelijk te maken. Deze site leent zich hier, gezien de ligging met heel wat landbouwgronden rondom, heel goed voor. Het maximaal vrijwaren van landbouwruimte voor professionele, duurzame en stadsgerichte landbouwactiviteiten is één van de zes beleidsdoelstellingen van de 'visie op landbouw in en rond Gent'. Deze visienota werd op 30 mei 2023 goedgekeurd in de gemeenteraad en geldt als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

We kunnen met deze gewijzigde aanvraag stellen dat er voldoende tegemoet wordt gekomen aan bovenstaande visie. De bebouwing wordt gereduceerd tot een woning en 1 bijgebouw, dat duidelijk ondergeschikt is aan de woning). Ook het aandeel verharding wordt fors gereduceerd en beperkt tot het noodzakelijke gebruik bij een eengezinswoning. Hierdoor wordt de site opgekuist en kan de vrijgekomen ruimte opnieuw een landbouwgebruik krijgen. De aanvragers beperken de huiskavel tot een zone rondom de woning en hebben een pachtovereenkomst met een landbouwer om de weilanden rond de huiskavel te bewerken. De bestaande bebouwing leent zich niet meer voor de uitbating van een nieuw landbouwbedrijf. Door deze functiewijziging toe te staan wordt bekomen dat de site wordt opgekuist van in onbruik geraakte constructies en verhardingen. Dit zal het landbouwgebied en het erfgoedlandschap ten goede komen.

De bebouwing is iets verder ingeplant in het landschap dan de andere (zonevreemde) woningen in de straat, maar kan niet als volledig geïsoleerd worden beschouwd. De woning ligt op relatief korte afstand van huisnummer 22 en bevindt zich bovendien nabij een aanpalend veebedrijf. Er is dan ook geen sprake van een landbouwsite die volledig los staat van de omliggende bebouwing.

Aangezien het GRUP de functiewijziging van landbouw naar wonen ook expliciet toestaat, kan er akkoord gegaan worden met de functiewijziging van de site van landbouw naar wonen en de herbouw van de woning en het bijgebouw.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

De percelen zijn momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De afvoer van het hemelwater dat op alle daken terecht komt, wordt afgevoerd naar twee hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 20.000l. Bovendien is er een overloop aanwezig naar een wadi met een inhoud van 6900 l en 23 m² infiltratie-oppervlakte. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien.

Door dit hergebruik zal het hemelwater enigszins gebufferd worden.

Zodoende wordt in alle redelijkheid geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang

de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het perceel is gelegen in de Groenpool Parkbos. Alle aanwezige hoogstammige bomen dienen behouden te blijven. Indien nodig dienen ze tijdens de werken afdoende te worden beschermd tegen beschadiging.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 januari 2026 tot en met 21 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is een herneming van twee recent geweigerde omgevingsvergunningen, zie historiek. Er werd in deze voorgaande aanvragen geoordeeld dat een functiewijziging van de landbouwsite naar residentieel wonen ruimtelijk niet wenselijk was en dat, indien een functiewijziging al kon toegestaan worden, het aandeel bebouwing danig moest gereduceerd worden.

In vergelijking met deze voorgaande aanvragen wordt de te behouden bebouwing nu beperkt tot 1 woning en 1 ondergeschikt bijgebouw. Er worden geen nevenfuncties meer voorzien. Hiermee wordt alvast aan 1 weigeringsargument tegemoetgekomen. Ook het aandeel verharding op de site wordt sterk gereduceerd.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en de bestemming van dit GRUP, gezien de site gelegen is in agrarisch gebied en de aanvraag geen betrekking heeft op agrarische activiteiten. Het GRUP laat evenwel, zowel onder artikel 1 als artikel 9, de omvorming van een landbouwsite naar de functie wonen expliciet toe.

Het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is ook bepalend of een functiewijziging hier ruimtelijk inpasbaar is. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij adviseert deze aanvraag nog steeds ongunstig:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft van mening dat een omvorming van deze landbouwsite naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarisch gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. Het feit dat de omliggende landbouwgronden in een professioneel landbouwgebruik blijven is positief. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier echter een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van het naastgelegen landbouwbedrijf. De site is ook opgenomen binnen een recent opgemaakt RUP in een gebied dat aangeduid is als 'zone voor landbouw'. Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur met professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt zodoende een ongunstig advies voor de gevraagde functiewijziging van landbouwsite naar wonen.

De stad Gent treedt dit advies niet bij. In de voorgaande aanvragen werd steeds aangegeven dat we binnen de stad voldoende kwalitatieve landbouwruimte willen vrijwaren voor (startende) landbouwers om de transitie naar een duurzame stadsgerichte landbouw mogelijk te maken. Deze site leent zich hier, gezien de ligging met heel wat landbouwgronden rondom, heel goed voor. Het maximaal vrijwaren van landbouwruimte voor professionele, duurzame en stadsgerichte landbouwactiviteiten is één van de zes beleidsdoelstellingen van de 'visie op landbouw in en rond Gent'. Deze visienota werd op 30 mei 2023 goedgekeurd in de gemeenteraad en geldt als beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

We kunnen met deze gewijzigde aanvraag stellen dat er voldoende tegemoet wordt gekomen aan bovenstaande visie. De bebouwing wordt gereduceerd tot een woning en 1 bijgebouw, dat duidelijk ondergeschikt is aan de woning). Ook het aandeel verharding wordt fors gereduceerd

en beperkt tot het noodzakelijke gebruik bij een eengezinswoning. Hierdoor wordt de site opgekuist en kan de vrijgekomen ruimte opnieuw een landbouwgebruik krijgen. De aanvragers beperken de huiskavel tot een zone rondom de woning en hebben een pachtovereenkomst met een landbouwer om de weilanden rond de huiskavel te bewerken. De bestaande bebouwing leent zich niet meer voor de uitbating van een nieuw landbouwbedrijf. Door deze functiewijziging toe te staan wordt bekomen dat de site wordt opgekuist van in onbruik geraakte constructies en verhardingen. Dit zal het landbouwgebied en het erfgoedlandschap ten goede komen.

De bebouwing is iets verder ingeplant in het landschap dan de andere (zonevreemde) woningen in de straat, maar kan niet als volledig geïsoleerd worden beschouwd. De woning ligt op relatief korte afstand van huisnummer 22 en bevindt zich bovendien nabij een aanpalend veebedrijf. Er is dan ook geen sprake van een landbouwsite die volledig los staat van de omliggende bebouwing.

Aangezien het GRUP de functiewijziging van landbouw naar wonen ook expliciet toestaat, kan er akkoord gegaan worden met de functiewijziging van de site van landbouw naar wonen en de herbouw van de woning en het bijgebouw. Het volume van de woning blijft kleiner dan 1000 m³. Het bijgebouw is duidelijk ondergeschikt aan de woning en is ongeveer even groot dan wat kan worden gebouwd zonder vergunning.

Erfgoed

De waarde van deze site schuilt voornamelijk in de erfgoedwaarde van het landschap, en in mindere mate in de erfgoedwaarde van de gebouwen zelf. Deze hebben ook geen bijkomend erfgoedstatuut (geen beschermd monument, geen opname op de inventaris van het bouwkundig erfgoed).

Aangezien geopteerd wordt voor losstaande volumes, veelal op de plaats van de oorspronkelijke bebouwing, wordt geoordeeld dat de inplanting passend is in het beschermde cultuurhistorisch landschap. Het geheel resulteert in een complex, herbouwd in een historiserende stijl. Er wordt een historisch hoevecomplex gesuggereerd, wat niet het geval is. Er zijn vanuit erfgoed oogpunt geen bezwaren tegen het voorstel.

Planttechnische opmerking

Er ontbreken brandweerplannen in het dossier, met simulaties voor de brandweerwagens. Bijgevolg kan de opritbreedte niet bepaald worden. Dit moet nog door de bouwheer aangeleverd te worden aan de wegendienst. Mogelijks dient nog een bijkomende duiker voorzien te worden.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025133427 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van het hoevecomplex van landbouw naar wonen, de herbouw van een hoevewoning op dezelfde plaats, de herbouw van een woningbijgebouw, sloop en omgevingsaanleg aan Michel Vanfleteren - Julie Van Ginderachter gelegen te Heistraat 24, 9052 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Extern advies

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 januari 2026 met kenmerk 070426-003/PV/2026).

Bomen

Alle aanwezige hoogstammige bomen dienen behouden te blijven. Indien nodig dienen ze tijdens de werken afdoende te worden beschermd tegen beschadiging.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **Individueel te optimaliseren**

buitengebied: er is geen openbare riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA (Individuele Behandelingsinstallatie voor Afvalwater).

Wettelijke bepaling:

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

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw en de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer. In de installatie dient een septische put vervat te zitten.

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

De installatie, beheer en onderhoud van een IBA kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen. Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, 078 35 35 99.

Indien, bij een actualisatie van het zoneringsplan, de zonering van het perceel wijzigt naar een collectief gerioleerd gebied moet er minimaal een septische put voorzien worden.

Openbaar domein:**Oprit:**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Artikel 3:**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:****Openbaar domein:**

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 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 – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03495 - OMV_2025133427 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van het hoevecomplex van landbouw naar wonen, de herbouw van een hoevewoning op dezelfde plaats, de herbouw van een woningbijgebouw, sloop en omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Heistraat, 9052 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025133427

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_0_T_N_01.pdf	74eUE4DWRAXGNco4HhGpAA==
BA_0_I_B_inplantingsplan bestaand.pdf	9XoKs8y3/HbgNRo9clbwzQ==
BA_0_I_N_inplantingsplan nieuw.pdf	MT/GCLRC498HxysFshE5w==
BA_0_L_N_legende.pdf	c/lilQLZapH6FAjtXzEy9g==
BA_0_P_N_RF.pdf	s+jTT8J8+JhoqjKu/d2dkw==
BA_0_T_B_01.pdf	sQnWOzcGIDjymca5fRKM1A==
BA_0_T_B_02.pdf	ntcqJHZFkvKHTzME7nsgSg==
BA_0_T_N_02.pdf	8U5o+zb1jaBDnbUKfeJuWg==
BA_1_G_B_AG_1.pdf	kUP3Ewk9oodpTfCmR8ZZ5g==
BA_1_G_B_AG_2.pdf	YH07QdxZt031EwXjuufJTg==
BA_1_G_B_LG_1.pdf	yJNUYUKh8CVyGMo0kmXdgA==
BA_1_G_B_LG_2.pdf	a3F3aE62WI9F90kxHd7k/g==
BA_1_G_B_RG_1.pdf	mBOcntyLBhecHkIPBGKPN==
BA_1_G_B_RG_2.pdf	A5blRoguZCmqZ1kLB0et8g==
BA_1_G_B_VG.pdf	5kHSS2XUwGkRkfJnvM+8Dw==
BA_1_G_N_AG.pdf	yYut3cixT7OHfpW0e2kW3A==
BA_1_G_N_LG.pdf	Kr8GlZeEEBj+NpBBF2Vmew==
BA_1_G_N_RG.pdf	YacU240KGj7SqZ72H2qBtg==
BA_1_G_N_VG.pdf	s4d/7ZD7FNyRrTjhu2/j0Q==
BA_1_P_B_N00.pdf	KCYdVF4qnL24Y8/vEpb+vA==
BA_1_P_N_N-01.pdf	v03Xh+C/MBT2balMzTI5/w==
BA_1_P_N_N+01.pdf	NdfZQ55vQU+/908UHCzCtA==
BA_1_P_N_N00.pdf	0bwHbwq6aaWHYAxh3vCQgg==
BA_1_S_N_AA'.pdf	0U8mh2LUW2CVth1Q42cF/g==
BA_2_G_B_AG.pdf	PtnIQ7Q1BxAu6J4n0gklqA==
BA_2_G_B_LG.pdf	UtiyuEGDz4eMyJxiWVzY7g==

BA_2_G_B_RG.pdf	IndrIU7F5TeQUEvUuPcH4Q==
BA_2_G_B_VG.pdf	aEtL69OwVE/HNLWRFIHqYA==
BA_2_G_N_AG.pdf	SRcpDUUQNHF0JhxWmoNaig==
BA_2_G_N_LG.pdf	MEXd9a6voxhf0wt16IJMKQ==
BA_2_G_N_RG.pdf	qBV3dWg6coUsqJnsEXToww==
BA_2_G_N_VG.pdf	7+ZyZ3YvFHK3nhJPUpFThw==
BA_2_P_B_N00.pdf	zDuTR2HOlpjQ0YddQ7SglQ==
BA_2_P_N_+N01.pdf	2SrjvwWkYcno/Fhyet0YA==
BA_2_P_N_N00.pdf	adrUgai4Qr0Af65ZV7XYJQ==
BA_2_S_N_AA'.pdf	NtTapkaaokx1xNbH4rGRHw==
BA_3_G_B_AG.pdf	sJXI6ttntpnd1oaV+ra7zA==
BA_3_G_B_LG.pdf	YhMjnBAI8a5euyDEqKiEbw==
BA_3_G_B_RG.pdf	HBR1AiGBbVmej5pG3kq7RA==
BA_3_G_B_VG.pdf	oRogTICs0EFB2H6+3+daPw==
BA_3_P_B_N00.pdf	pKF6+Zrplr8rXu0maplY/w==
BA_4_G_B_AG.pdf	9UVcqBvPfqQ4ANcTkxVvn6w==
BA_4_G_B_LG.pdf	72w5Sz/EvvvqvJnIGIVAhA==
BA_4_G_B_RG.pdf	Wejv4A1ptivq7CDeQaP5vQ==
BA_4_G_B_VG.pdf	mFcI5GfMo91PQqgYbYbLaw==
BA_4_P_B_N00.pdf	JxUbN4yjfEPM8sCdtmhGjw==
BA_5_G_B_AG.pdf	FAQQQm6QgKbubUPI4DvcoA==
BA_5_G_B_LG.pdf	bM5So4IOmTjBLPpM0mkvrQ==
BA_5_G_B_RG.pdf	WVKYJ7mbR8b237K+ALVEVw==
BA_5_G_B_VG.pdf	VFVm26N0KEZCxW+L+wTjCA==
BA_5_P_B_N00.pdf	bqdFWoMi2Gw4EI9zpNdjCQ==
BA_6_G_B_AG.pdf	rZMh1cvlgn75xcdScml/DA==
BA_6_G_B_LG.pdf	rDkmS975bciHtQEebTmPo6Q==
BA_6_G_B_RG.pdf	JFH8nQYiz7Axfb0T7FmPug==
BA_6_G_B_VG.pdf	+C0tWkSqK5j+nXZTOT5IUg==
BA_6_P_B_N00.pdf	pVaK0f+AlgzQU0tsNk29cg==