



2026_CBS_05160 OMV_2026032137 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde dakwerken aan een bestaand bijgebouw - zonder openbaar onderzoek - Noordhoutstraat, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, 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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Emmanuel Dewitte - Vicky Daenen met als contactadres Karel De Bondtlaan 23, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026032137) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van uitgevoerde dakwerken aan een bestaand bijgebouw
- Adres: Noordhoutstraat 88, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nr. 1198C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juni 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 Noordhoutstraat in Drogen. De omgeving is landelijk, langs de Noordhoutstraat bevinden zich zowel landbouwbedrijven als enkele zonevreemde woningen. De bestaande toestand bestaat uit een hoevewoning met een bijgebouw, opgetrokken in een traditioneel bouwvolume met hellend dak.

De aanvraag betreft de regularisatie van uitgevoerde dakwerken aan een bestaand bijgebouw. De werken omvatten de vervanging van de nok en de gordingen, die zich in een slechte staat bevonden. De bestaande spanten werden behouden. De bestaande dakpannen werden tijdelijk verwijderd en nadien hergebruikt. Daarnaast werden in het hellende dak aan beide zijden twee dakvlakramen geplaatst. Er werden geen wijzigingen aangebracht aan het bouwvolume noch aan de dakvorm.

Met deze aanvraag behouden de hoevewoning en het bijgebouw hun landbouwfunctie. Het gebruik van het goed blijft ongewijzigd.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 13/03/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van een bestaande hoeve naar een kinderboerderij zonder verbouwingen en de exploitatie van een kinderboerderij. (OMV_2024020662)

* Op 02/12/2025 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het vernieuwen van het dak van de schuur en het plaatsen van dakvlakramen. (OMV_2025145290)

=> Er werd door de aanvrager afstand genomen van de eerder verkregen omgevingsvergunning (OMV_2024020662). Bijgevolg wordt de bestaande site opnieuw als een landbouwsite beschouwd.

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 07/10/2025 werd volgende vastgesteld:

- Het dakgebinte van de aanbouw is grotendeels vernieuwd, waarbij meerdere openingen voor dakvlakvensters zijn aangebracht.

Er werd op 16/10/2025 aangemaand om tegen uiterlijk 22/12/2025 een melding tot stedenbouwkundige handelingen in te dienen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen
afgeleverd op 15 mei 2026 onder ref. 2026032137:

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

De aanvraag betreft het regulariseren van verbouwingswerken aan een stal. Zo werd de dakstructuur vervangen/vernieuwd en werden er 4 veluxen geplaatst.

Deze werken werden uitgevoerd op een site te Noordhoutstraat 88 in Gent gelegen in agrarisch gebied.

Deze gewezen landbouwexploitatiezetel kent al een zekere historiek en is gekend als de 'Buurderij_baarle'. De aanvragers hebben recent een functiewijziging aangevraagd van deze landbouwzetel naar een kinderboerderij. Hiervoor werd op 13 maart 2025 uiteindelijk een omgevingsvergunning onder strikte voorwaarden OMV_2024020662 afgeleverd door de Provincie Oost-Vlaanderen. We stellen echter vast dat er in de huidige aanvraag wordt vermeld dat er expliciet afstand wordt genomen door de aanvragers van deze omgevingsvergunning.

'- de vorige aangevraagde vergunningen werden nooit aanvaard door de bouwheer. Er is dus geen vergunde toestand gezien deze nooit aanvaard werden. Er is enkel een bestaande toestand (de hoevewoning met bijgebouw) en een nieuwe toestand (de hoevewoning met bijgebouw met nieuw dak en veluxen). De woning + bijgebouw bevatten nog steeds een landbouwfunctie en we doen dus ook geen zonevreemde ingreep gezien dit nog steeds zone-eigen is. Zie hieronder ook de mail die werd gestuurd door de advocaat ivm het afstand doen van de vergunning'

Zij wensen bijgevolg opnieuw aanzien te worden als een zone-eigen landbouwzetel. De aanvragers zijn echter op heden niet gekend bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij als een professionele landbouwwitbating met een voldoende grote landbouwactiviteit. Het is ook niet duidelijk welke landbouwactiviteit men hier wenst uit te baten? De verbouwingen aan de stal waarbij er in de vernieuwde dakconstructie veluxen werden geplaatst, zijn volgens de nota in functie van de weidedieren in de stal. Het plaatsen van veluxen in een dierenstal is echter geen gebruikelijke verlichting. Dit lijkt ons nogal vreemd. Vermoedelijk werden deze veluxen dan ook geplaatst ifv een ander gebruik. Dit lijkt ons alleszins geen noodzakelijke verbouwing ifv een stal. Gelet op de onduidelijkheden rond de activiteiten op de site en de noodzaak voor het plaatsen van veluxen wordt er een ongunstig advies verleend.

Geen bezwaar van Watering Oude Kale en Meirebeek gemeld op 22 april 2026.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in agrarische gebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften. Het project is gelegen in het agrarisch gebied, de site zelf is hoofdzakelijk vergund als een landbouwsite. De aanvraag/de werken hebben evenwel geen link met professionele agrarische activiteiten, noch zijn de aanvragers professionele landbouwers.

Uit het advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij blijkt ook dat:

De aanvragers zijn echter op heden niet gekend bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij als een professionele landbouwwitbating met een voldoende grote landbouwactiviteit. Het is ook niet duidelijk welke landbouwactiviteit men hier wenst uit te baten? De verbouwingen aan de stal waarbij er in de vernieuwde dakconstructie veluxen werden geplaatst, zijn volgens de nota in functie van de weidedieren in de stal. Het plaatsen van veluxen in een dierenstal is echter geen gebruikelijke verlichting. Dit lijkt ons nogal vreemd. Vermoedelijk werden deze veluxen dan ook geplaatst ifv een ander gebruik. Dit lijkt ons alleszins geen noodzakelijke verbouwing ifv een stal. Gelet op de onduidelijkheden rond de activiteiten op de site en de noodzaak voor het plaatsen van veluxen wordt er een ongunstig advies verleend.

De aanvragers geven aan dat de werken noodzakelijk zijn voor een landbouwgebruik. De aanvragers zelf zijn evenwel niet gekend als landbouwers, daarnaast is het plaatsen van veluxen in een dak van een dierenstal ook heel ongebruikelijk. Er wordt dan ook geoordeeld dat de site op vandaag een zonevreemd gebruik kent en dat er voorafgaand (of gekoppeld) aan deze aanvraag ook een zonevreemde functiewijziging moet aangevraagd worden, zodat beroep kan gedaan worden op de zonevreemde basisrechten bij bestaande constructies (zoals omschreven in artikels 4.4.10, 4.4.11 en artikels 4.4.16 tem 4.4.19 in de VCRO).

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 Watering Oude Kale en Meirebeek. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek.

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 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.

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 voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de footprint van gebouwen, verhardingen, waterlopen of het reliëf. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De site is gelegen in agrarisch gebied, maar uit het ongunstig advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijkt dat de aanvragers niet gekend zijn als professionele landbouwers en dat geen concrete landbouwactiviteit wordt aangetoond. Het gebruik van de site is daardoor zonevreemd en vereist in principe eerst een zonevreemde functiewijziging, die niet werd aangevraagd. De verbouwingen aan de stal, waaronder het voorzien van dakvlakramen, zijn onvoldoende functioneel onderbouwd vanuit een landbouwkundig gebruik en kunnen niet als noodzakelijk voor een zone-eigen landbouwfunctie worden beschouwd. De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de geldende bestemming en met een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdigheid met de bestemming van agrarisch gebied volgens het gewestplan) en niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening (de verbouwingen aan het bijgebouw zijn onvoldoende functioneel onderbouwd vanuit een landbouwkundig gebruik).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde dakwerken aan een bestaand bijgebouw aan Emmanuel Dewitte - Vicky Daenen gelegen te Noordhoutstraat 88, 9031 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05160 - OMV_2026032137 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde dakwerken aan een bestaand bijgebouw - zonder openbaar onderzoek - Noordhoutstraat, 9031 Gent - Weigering