

## Deputatie

Besluit

Zitting van 1 oktober 2026  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2025133427**

---

**49            2026\_DEP\_06214            OVberoep 2025133427 - Gent - Omgeving tegen  
Vanfleteren-Van Ginderachter - Vergunning verlenen  
onder voorwaarden**

**Beslissing:** GOEDGEKEURD in besloten zitting van 1 oktober 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

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

#### Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

### Feitelijke en juridische gronden

---

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

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

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

Michel Vanfleteren - Julie Van Ginderachter, Oude Gentweg 62 te Nazareth-De Pinte, hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025133427.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Zwijnaarde, deelgemeente van Gent, Heistraat 24, kadastraal gekend 24° afdeling, sectie A, nrs. 357A, 353A, 356D en 355E.

Het betreft een aanvraag tot 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.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 23 april 2026 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 20 mei 2026 beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 17 juni 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 30 juni 2026 werd een nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door meester Karolien Beké, advocaat te Gent.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 14 september 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.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 22 september 2026, in aanwezigheid van de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: Michel Vanfleteren, bijgestaan door meester Karolien Beké.

Namens het Departement Omgeving: Joris Rombaut.

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgens artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

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 landbouw- en bosgebieden.

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

- Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos', zoals definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010. Het perceel is gelegen in een zone voor landbouw (artikel 9).

- Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

#### 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- Het perceel is gelegen in een op datum van 25 juli 2005 beschermd cultuurhistorisch landschap 'Kastelensite' (ID:8951):

*"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.

#### 1.3 Adviezen eerste aanleg

##### 1.3.1 Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie deelde op 19 januari 2026 mee geen advies uit te brengen.

##### 1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 20 januari 2026 volgend advies uit:

*"De brandweer heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van functie van landbouw naar wonen, het herbouwen van een hoevewoning, het herbouwen van bedrijfsgebouw voor woningbouw, het slopen van andere bedrijfsgebouwen en het aanleggen van omgevingsaanleg.  
Besluit: GUNSTIG."*

### 1.3.3 Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Deze instantie bracht op 27 februari 2026 volgend advies uit:

*"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."*

#### 1.3.4 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit.

### 1.4 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)

Omtrent deze vergunning is nog een procedure lopende bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Stedenbouwkundige vergunningen:

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

### 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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 zonevreemde woningen. De landbouwsite is bebouwd met een woning en een aantal (verouderde) schuren en stallen.

Met deze aanvraag wenst men de landbouwfunctie van deze site om te zetten naar residentieel wonen (zonevreemde 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).

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 180 m<sup>2</sup>, het volume is ca. 960 m<sup>3</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> en wordt gereduceerd tot 307,7 m<sup>2</sup>.

De verharding bestaat uit 275 m<sup>2</sup> strikt noodzakelijke toegangen en opritten en 32,7 m<sup>2</sup> niet noodzakelijke verhardingen (dit zijn de terrassen en parkeerstroken).

### 1.6 Openbaar onderzoek

Er werd over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden van 23 januari 2026 tot en met 21 februari 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

### 1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

***Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

*Het project ligt 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:*

...

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

*2<sup>o</sup> 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.*

*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.*

...

### **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 m<sup>3</sup>. 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 erfgoedpunt geen bezwaren tegen het voorstel.*

...

### **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.*

...

### **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/wettelijkebepalingen](http://www.farys.be/wettelijkebepalingen).*

#### 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](http://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](http://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."*

## **1.8 Argumentatie appellant, hier de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving**

De kelder onder de woning heeft daglichttoetreding via ramen.

Dergelijke inrichting overstijgt de kenmerken van een gebruikelijke onderkeldering in de zin van artikel 4.1.1, 2° VCRO, waar enkel het volume van een 'gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld' buiten beschouwing blijft bij de berekening van het bouwvolume.

Het feit of een kelder als een 'gebruikelijke onderkeldering' moet worden beschouwd, is een feitenkwestie die, gelet op het uitzonderingskarakter van de zonevrije basisrechten, restrictief moet worden geïnterpreteerd. Zowel de functie als de omvang en de technische kenmerken van de

kelder spelen hierbij een rol. Er mogen geen woonfuncties in worden onder gebracht en de kelder moet normale proporties aanhouden.

Wat men onder 'gebruikelijke onderkeldering' moet verstaan, wordt in de parlementaire voorbereiding van artikel 4.1.1, 2° VCRO als volgt toegelicht:

*"het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bv. Een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte; wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dien deze wél meegerekend te worden, net als bv. een deels of geheel in de grond ingewerkte garage."*

Het voorzien van daglichttoetreding vormt een duidelijke aanwijzing dat de ondergrondse ruimte bedoeld is als kwalitatieve verblijfsruimte of minstens als intensief gebruikte ruimte, hetgeen strijdig is met het concept van een louter ondergeschikte kelder. Daarnaast zijn de diverse circulatiemogelijkheden naar de kelderverdieping ook een aanwijzing voor een mogelijke kwalitatieve verblijfsruimte die de gebruikelijke kelderfunctie overstijgt.

Het volume van deze kelderverdieping dient aldus mee in rekening te worden gebracht bij de berekening van het bruto bouwvolume van de woning.

Hierdoor is het aannemelijk dat het totale bouwvolume van de woning de grens van 1.000 m<sup>3</sup> overschrijdt, hetgeen een strijdigheid inhoudt met de geldende stedenbouwkundige voorschriften (zoals van toepassing op zonevrije woningen of andere volumebeperkingen die in het GRUP opgelegd worden). Dit vormt een legaliteitsbelemmering, aangezien niet wordt voldaan aan de dwingende volumebeperkingen volgens artikel 1.1 – Groenpool Parkbos van het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010).

## 1.9 Adviezen in beroepsfase

### 1.9.1 Provinciale dienst Integraal Waterbeleid

Deze instantie bracht op 18 juni 2026 volgend advies uit:

*"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. De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden zijn te raadplegen op [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be). Als uit deze kaarten blijkt dat de aanvraag geheel, gedeeltelijk of aanpalend ligt in/aan overstromingsgevoelig gebied, dan dient onderzocht te worden of maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen zich opdringen én of ruimte voor overstromingswater verloren gaat en gecompenseerd dient te worden. Het provinciaal beleidskader wateradviezen (pp. 14-19) kan hiervoor als leidraad gebruikt worden."*

### 1.9.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 27 juli 2026 volgend advies uit:

*"Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 17/06/2026. Voor de gevraagde handelingen verlenen we een gunstig advies (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2/ tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).*

#### **Motivering**

*De hoeve in de Heistraat 24 is gelegen in het cultuurhistorisch landschap 'kastelensite', beschermd bij ministerieel besluit van 25 juli 2005 omwille van de natuurwetenschappelijke, historische en esthetische waarden.*

*De talrijke hoeves binnen de bescherming zijn karakteriserend voor dit landbouwgebied en dragen bij aan de belevingswaarde. De betreffende hoeve is niet beschermd als monument, noch opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*De aanvraag beoogt de sloop van de bestaande volumes, zijnde het woonhuis (gebouw A), het bijgebouw B, de ingevallen houten schuur (gebouw C), de schuur ten oosten van het woonhuis (bijgebouw D) en de recentere bedrijfsgebouwen E en F.*

*Op de locatie van het voormalig woonhuis komt een nieuwe woning. Bijgebouw B wordt op dezelfde locatie heropgebouwd naar bestaand/historisch uitzicht met maximaal hergebruik van de historische materialen.*

*De huidige aanvraag is voorafgegaan door aanvraag OMV\_2024115915) en werd (voorwaardelijk) gunstig geadviseerd door het agentschap Onroerend Erfgoed. Eerder in de huidige omgevingsvergunningsprocedure bracht het agentschap geen advies uit aangezien de plannen geen wezenlijke aantasting van de erfgoedwaarden van het beschermde cultuurhistorische landschap inhouden. De voorliggende handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming:*

*De sloop van de recentere bedrijfsgebouwen C, E en F is ook in de voorgaande aanvraag gunstig geadviseerd. Deze gebouwen hebben geen erfgoedwaarde.*

*Ook het woonhuis dateert van recentere datum. Op de locatie van het voormalig woonhuis komt een nieuw woonhuis in historiserende stijl (met op- en voutekamer). Het woonhuis bestaat uit één bouwlaag onder een zadeldak en is volledig onderkelderd. De plannen voor het woonhuis zijn ongewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag (OMV\_2024115915).*

*In tegenstelling tot de voorgaande aanvraag wordt het schuurvolumen (gebouw D) in de huidige aanvraag gesloopt. Dit volume heeft een oudere kern en dateert wellicht van de 19<sup>de</sup> eeuw. Historisch kaartenmateriaal toont een langwerpig woonhuis met een haaks daarop georiënteerd schuurvolumen op dezelfde locatie als het bestaande schuurvolumen. Het agentschap Onroerend Erfgoed betreurt dat het schuurvolumen gesloopt wordt om binnen het toegelaten bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> een nieuwbouw te kunnen realiseren. Het schuurvolumen werd echter in de loop van de 20<sup>ste</sup> eeuw gedeeltelijk opgenomen in en omgeven door latere uitbreidingen, waardoor de oorspronkelijke verschijningsvorm slechts beperkt herkenbaar is gebleven.*

*De intrinsieke bouwkundige erfgoedwaarde van de site is eerder beperkt, aangezien slechts fragmenten van de historische hoevebebauwing bewaard zijn gebleven en het gebouwenbestand grotendeels van recente datum is.*

*De bescherming focust op de erfgoedwaarde van het ruimere cultuurhistorisch landschap. Daarom moet ingezet worden op het behouden en versterken van de landschappelijke erfgoedwaarden.*

*In het kader van de omgevingsaanleg is het positief dat de aanvragers veel ontharden. Er wordt enkel beperkt functionele waterdoorlatende verhardingen voorzien. Daarnaast zullen enkele hoogstammige bomen (Linde) en extensief gras de woning met bijgebouwen omkaderen.*

*Wij vragen om ook bij de verdere ontwikkeling van de tuinzone rekening te houden met de historische, compacte inplanting van het erf met daarrond hagen en houtkanten die de perceelsgrens volgen.*

*Voor aanplantingen vragen wij om rekening te houden met de historische, compacte inplanting van het erf met daarrond hagen en houtkanten die de perceelsgrenzen volgen (goed zichtbaar op de topografische kaarten van 1873, 1904 en 1939). Ook het aanplanten van een hoogstamboomgaard ten noorden van de woning zou een versterking van het historische landbouwbouwalandschap betekenen.*

*..."*

### **1.9.3      Agentschap Landbouw en Zeevisserij**

Deze instantie bracht op 6 juni 2026 volgend advies uit:

*"...*

*Het CBS van Gent verleende op 23 april een omgevingsvergunning.*

*Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door het Departement Omgeving. In kader van de beroepsprocedure wordt opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.*

*Inhoudelijk is de aanvraag niet gewijzigd, het Agentschap Landbouw en Zeevisserij behoudt dan ook het eerder uitgebrachte ongunstige advies."*

### **1.9.4      Advies college van burgemeester en schepenen**

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 29 juni 2026 volgend advies uit:

*"In het (de) beroep(s)chrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de*

*beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 april 2026 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."*

## **Motivering**

### **2.1 De watertoets**

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

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het hemelwater dat op alle daken terecht komt wordt afgevoerd naar 2 hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 20.000 liter.

De overloop van deze hemelwaterputten wordt aangesloten op een wadi met een buffervolume van 6.900 liter en met 23 m<sup>2</sup> infiltratie-oppervlakte.

De hemelwaterputten en wadi zijn correct gedimensioneerd volgens de GSVH.

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 Vlareminstens 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.

Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de GSVH en het ABR 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.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

## 2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

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).

## 2.3 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

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

## 2.4 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. Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid van de site.

Er wordt geen waardevol groen verwijderd. 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.

De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

## 2.5 Stikstoftoets

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

De aanvraag heeft enkel impact op de stikstofemissies die vrijkomen door verkeer tijdens de aanlegfase of door het inzetten van 'andere dan stationaire' bronnen tijdens de aanlegfase. Na de aanlegfase wordt er geen extra verkeer gegenereerd, zodat het stikstofdecreet niet van toepassing is op dit project.

## 2.6 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos'. Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit GRUP gelegen in een zone voor landbouw (artikel 9).

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."* (eigen onderlijning)

Ook artikel 1, omvattende de generieke voorschriften m.b.t. het deelproject 6C Parkbos', is 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 1.000 m<sup>3</sup> nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1.000 m<sup>3</sup>;
- (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 1.000 m<sup>3</sup> nuttige ruimte indien het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m<sup>3</sup>.

- 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 1000 m<sup>3</sup> nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100 %;

- het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal woongelegenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten."  
(eigen onderlijning)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en de bestemming van dit GRUP, daar de aanvraag geen betrekking heeft op agrarische activiteiten.

Met voorliggende aanvraag wenst men de functie van die gebouwencomplex te wijzigen van agrarisch naar residentieel wonen.

Daarnaast wordt ook de herbouw + uitbreiding van de woning (gebouw A) en de herbouw van een woningbijgebouw (gebouw B) gevraagd, evenals de sloping van de overige gebouwen (gebouwen C, D, E en F).

De voorschriften van het GRUP (zowel artikel 1 als artikel 9) bepalen uitdrukkelijk dat de functie 'wonen' hier kan toegestaan worden, mits de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning, wat hier niet het geval is.

De voorschriften van het GRUP bevatten geen bepalingen m.b.t. zonevrije gebouwen die los van de woning staan.

De aanvraag dient dus ook getoetst aan de basisrechten voor zonevrije constructies en aan de bepalingen m.b.t. zonevrije functiewijzigingen (artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.23 VCRO).

Afwijkingsmogelijkheid artikel 4.4.23. VCRO

Artikel 4.4.23 VCRO heeft betrekking op 'zonevrije 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>o</sup>, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen."*

In dit dossier wordt niet betwist dat de te herbouwen gebouwen bestaan, niet verkrot zijn, hoofdzakelijk vergund zijn en niet gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied.

De functiewijziging naar wonen brengt evenmin de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving in het gedrang: de woning bevindt zich op ruimere afstand van het rechts gelegen professioneel rundveebedrijf dan de reeds bestaande residentiële woningen Heistraat 22, 7, 9, 11 en 13.

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 11 van het besluit luidt als volgt:

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

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

*2<sup>o</sup> 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."*

Dit artikel is in essentie hetgeen reeds in de voorschriften van het GRUP is opgenomen.

In tegenstelling tot eerdere aanvragen wordt thans geen kantoor meer gevraagd in een afzonderlijk bijgebouw, noch worden terug toeristische logies gevraagd. De voorwaarde dat 'landbouw als nevenbestemming nog aanwezig moet blijven' geldt dus niet.

Het enige nog resterende bijgebouw zal als 'ontspanningsruimte' gebruikt worden en heeft een footprint van 56,17 m<sup>2</sup> en een bouwvolume van 260 m<sup>3</sup>, het betreft duidelijk een 'woningbijgebouw'. Dit bijgebouw wordt herbouwd op dezelfde plaats als het te slopen bijgebouw B en met hetzelfde

bouwwolume (260 m<sup>3</sup>).

De herbouw van dit bijgebouw voldoet aan de bepalingen van artikel 4.4.17 VCRO, luidende:

*"§ 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 zonevreemde 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. ..."*

#### Volume van de nieuwbouwwoning

De woning wordt herbouwd op dezelfde plaats als de te slopen woning.

De te slopen woning heeft een bovengronds bouwwolume van 1003,08 m<sup>3</sup>.

De nieuwbouwwoning heeft een bovengronds bouwwolume van 959,42 m<sup>3</sup>.

Er is dus voldaan aan de bepalingen van artikel 1 van het GRUP m.b.t het toegelaten bouwwolume (zie hoger), evenals aan de voorwaarde dat 'het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden moet blijven'.

De aanvraag voldoet tevens aan de bepalingen van artikel 4.4.13 VCRO, luidende:

*"§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde 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 bouwwolume meer dan 1 000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m<sup>3</sup>.*

*§ 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."*

In het beroepschrift van de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving wordt gesteld dat de kelder onder de woning daglichttoetreding heeft via ramen en hierdoor de kenmerken overstijgt van een gebruikelijke onderkeldering in de zin van artikel 4.1.1, 2° VCRO, waardoor het volume van de kelder dient betrokken te worden bij de berekening van het bouwwolume van de woning.

Artikel 4.1.1, 2° VCRO bepaalt de definitie van 'bouwwolume' als volgt:

*"bouwwolume: het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld."*

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van de ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt 'gebruikelijke onderkeldering' verder toegelicht als volgt (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, 85):

*"...*

*Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bvb. een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte; wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dienen deze wél meegerekend te worden, net als bvb. een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage.*

*..."*

De vraag stelt zich of de op de plannen voorziene kelder te kwalificeren is als 'gebruikelijke onderkeldering' waarvan het volume niet moet worden meegeteld als bouwwolume.

De RvVb oordeelde in een arrest RvVb-A-2223-1144 van 3 augustus 2023 dat de vermeldingen van de functies van de ruimtes op de plannen geen afbreuk doet aan het geheel van de kenmerken van de ondergrondse ruimtes, en dat de kwalificatie ervan dient te gebeuren aan de hand van het geheel van deze kenmerken, ongeacht de benaming ervan.

In dit arrest oordeelde de Raad dat de deputatie O.VI. terecht geoordeeld had dat het gedeeltelijk gebruiken van een kelder als garage, die vanuit de woning bereikbaar is via een trap en lift, van buitenaf rechtstreeks toegankelijk is via een ruime poort in de linkerzijgevel, bereikbaar via een nieuw aan te leggen afrit en grondkeringsconstructie, en die een oppervlakte van 149,8 m<sup>2</sup> heeft, een volume van 519,14 m<sup>3</sup>, een vrije hoogte van 2,5 m, en zich tot 3 m onder het vloerpeil van de woning bevindt, tot gevolg heeft dat de ganse onderkeldering niet als gebruikelijk kan beschouwd worden en moet meegeteld worden als bouwvolume (RVVB.A.2223.1144.pdf).

In voorliggende aanvraag is de kelder onderverdeeld in 2 niveaus, die beiden toegankelijk zijn via een binnentrap vanuit de woning.

Een eerste ruimte heeft een L-vorm met een netto vloeroppervlakte (NVO) van ca. 114 m<sup>2</sup> en binnenhoogte 2,60 m.

Deze ruimte bevindt zich volledig onder het maaiveld, en is onderverdeeld in 3 kamers waaronder één kamer de trap bevat zowel naar het gelijkvloers, waarlangs uitgang gegeven wordt naar buiten via de voordeur, als naar de tweede hieronder beschreven ruimte. Deze 3 kamers worden op het plan benoemd als respectievelijk bergingen en een ruimte voor technieken.

Een tweede ruimte heeft een NVO van ca. 39 m<sup>2</sup> met binnenhoogte 2,60 m en wordt op het plan benoemd als wasplaats.

De vloer en het plafond van deze tweede ruimte bevinden zich 1,46 m hoger dan de vloer en het plafond van de eerste ruimte, het plafond van de tweede ruimte bevindt zich 1,13 m boven het maaiveld.

De wasplaats is voorzien van 6 raamopeningen (2 in de voorgevel, 2 in de linker zijgevel, en 2 in de achtergevel) van telkens 1,50 m breed en 1,00 m hoog die net boven het maaiveld uitsteken.

Het volume van het gedeelte boven het maaiveld werd door de aanvrager meegeteld om tot het bouwvolume van 959,42 m<sup>3</sup> te komen.

Hierover bestaat geen betwisting.

Er mag minstens aangenomen worden dat de ruimte die op het plan werd aangeduid als wasplaats ook daadwerkelijk voor die functie zal gebruikt worden, nu nieuwbouwen van een dergelijke omvang meestal van ruime wasplaatsen worden voorzien. Het feit dat deze ruimte ook ramen bevat via het gedeelte boven het maaiveld, doet daar niets aan af. De tijd die in een wasplaats wordt besteed is niet onaanzienlijk, en daglicht kan daarbij nuttig zijn.

De andere resterende ruimtes onder het maaiveld zijn ook in hoogte en oppervlakte zeer ruim, en sluiten op zich zelfs de mogelijkheid om ze om te vormen tot woonfuncties niet uit, zonder dat dit daarom moet leiden tot de conclusie dat deze ook daadwerkelijk aldus zullen gebruikt worden.

De mogelijkheid tot het herbergen van een garage, in de parlementaire voorbereidingen uitdrukkelijk uitgesloten als 'gebruikelijke onderkeldering', is hier in elk geval onmogelijk.

Er zijn geen wettelijke bepalingen die een volledige onderkeldering van een woning verbieden. Door de ruime footprint van de woning resulteert dit hier in een ruime onderkeldering, zonder dat het geheel van functies en afmetingen ervan het gebruikelijke overstijgt.

Het beroepsargument van het Departement Omgeving wordt verworpen.

## 2.7 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat 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° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."*

De aanvraag heeft betrekking op een voormalige hoeve, gelegen in Zwijnaarde langsheen de Heistraat.

De gebouwen van deze hoeve bevinden zich op ca. 50 m afstand van de straat en zijn toegankelijk via een helemaal links op het perceel gelegen inrit.

Zowel vóór als achter de hoevegebouwen bevat het perceel weilanden.

Het perceel (inclusief bovenvermelde weilanden) heeft een oppervlakte van

Rechts paalt het perceel aan het rundveebedrijf Heistraat 20-18A.

De residentiële woning Heistraat 22 bevindt zich rechts vóór onderhavig perceel en dus direct palend aan het rundveebedrijf.

Rechtover het rundveebedrijf bevinden zich de 4 woningen Heistraat 7, 9, 11 en 13.

Voorliggende hoeve bevat een 6-tal gebouwen, waaronder de voormalige bedrijfswoning (gebouw A) die herbouwd wordt op dezelfde plaats met een gelijkaardig (zelfs iets kleiner) bovengronds bouwvolume.

Van de overige 5 bedrijfsgebouwen wordt er één klein gebouw (gebouw B) op dezelfde plaats herbouwd met hetzelfde bouwvolume (260 m<sup>3</sup>), de overige gebouwen worden gesloopt.

Dit gebouw B wordt bestemd als woningbijgebouw, nl. als 'ontspanningsruimte'. Dit bijgebouw is qua bouwvolume duidelijk ondergeschikt aan het bouwvolume van de woning.

De aanvraag is een herneming van 2 recent door het CBS geweigerde omgevingsvergunningen, waarin geoordeeld werd 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 voorliggend ontwerp wordt zowel het aandeel bebouwing als het aandeel verharding sterk gereduceerd en worden geen nevenbestemmingen meer gevraagd, hetgeen tot een gunstig standpunt (een voorwaardelijke omgevingsvergunning) van het CBS heeft geleid, een standpunt dat bijgetreden wordt.

Er zijn geen bezwaren tegen de sloping van de gebouwen C, D, E en F.

De sloop van deze gebouwen is vrijgesteld van vergunningsplicht mits het om gebouwen gaat met een bouwvolume van maximum 1.000 m<sup>3</sup> (artikel 13.2 van het Vrijstellingsbesluit). Dit is het geval voor gebouw E (174,57 m<sup>3</sup>) en gebouw F (330,4 m<sup>3</sup>).

Gebouw C heeft een bouwvolume van 1.008,92 m<sup>3</sup>, maar bestaat grotendeels uit een open veldschuur die volledig verkrot is (zie o.a. foto's 6 en 7 bij de aanvraag), zodat de sloping van dit gebouw ten eerste gewenst is.

Gebouw D heeft een bouwvolume van 1.430,24 m<sup>3</sup> en bestaat deels uit de oorspronkelijke schuur en deels uit een zeer lage aangebouwde stal.

Deze bebouwing is niet verkrot, maar voor huidige professionele landbouw heeft dergelijke bebouwing weinig nut omwille van de beperkte omvang, het structureel niet geschikt zijn voor moderne landbouw, ....

Het Agentschap Onroerend Erfgoed betreurt in haar advies van 27 juli 2026 dat het schuurvolume gesloopt wordt, maar kan er wel mee akkoord gaan:

*"Het schuurvolume werd echter in de loop van de 20<sup>ste</sup> eeuw gedeeltelijk opgenomen in en omgeven door latere uitbreidingen, waardoor de oorspronkelijke verschijningsvorm slechts beperkt herkenbaar is gebleven.*

*De intrinsieke bouwkundige erfgoedwaarde van de site is eerder beperkt, aangezien slechts fragmenten van de historische hoevebebouwing bewaard zijn gebleven en het gebouwenbestand grotendeels van recente datum is.*

*De bescherming focust op de erfgoedwaarde van het ruimere cultuurhistorisch landschap. Daarom moet ingezet worden op het behouden en versterken van de landschappelijke erfgoedwaarden."*

De schuur wordt echter gesloopt om te voldoen aan de wens van de vergunningverlenende overheid om het gebouwenareaal sterk te reduceren.

Het betreft hier een leegstaande hoeve die duidelijk niet meer in aanmerking komt voor professionele landbouw, noch wat de bebouwing betreft, noch wat de omvang van de hoeve + landbouwgronden betreft (totale oppervlakte 1,73 hectare). Een nieuwe bedrijvigheid met gebouwen bestemd voor bijvoorbeeld intensieve veeteelt is al zeker niet wenselijk op dit perceel, gelet op de nabijheid van reeds minstens 5 zonevreemde woningen (zie hoger).

Een uitbreiding met landbouwgronden is wellicht niet mogelijk, gelet op de aanwezigheid van een grootschalig rundveebedrijf op het aanpalend perceel.

Een functiewijziging van deze voormalige landbouwsite naar residentieel wonen is ruimtelijk verantwoord, temeer het GRUP dit ook uitdrukkelijk toestaat.

Het dossier bevat in bijlage een officiële pachtovereenkomst waarin de weilanden bij de site (in totaal ca. 1,5 hectare) in pacht worden gegeven aan het aanpalend rundveebedrijf. Dit is uitermate positief, zo wordt bijgedragen aan het behoud van professionele landbouw in deze omgeving, en het duidt ook op een goede verstandhouding met dit landbouwbedrijf.

Er wordt dan ook niet verwacht dat een omvorming naar zonevreemd wonen hinderlijk zal zijn voor dit aanpalend rundveebedrijf (bijvoorbeeld bij aanvragen voor nieuwe vergunningen), zoals hoger reeds uiteengezet zijn er op heden 5 zonevreemde woningen die op kortere afstand van dit landbouwbedrijf staan dan voorliggende woning.

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 nabij het aanpalend veebedrijf.

Er is dan ook geen sprake van een landbouwsite die volledig los staat van de omliggende bebouwing. Inzake erfgoedwaarde werd op 27 juli 2026 een gunstig advies verleend door het Agentschap Onroerend Erfgoed voor het slopen en deels herbouwen van de hoevegebouwen.

De intrinsieke bouwkundige erfgoedwaarde van de site is eerder beperkt, aangezien slechts fragmenten van de historische hoevebebouwing bewaard zijn gebleven. De waarde van deze site schuilt voornamelijk in de erfgoedwaarde van het landschap.

De bescherming als 'cultuurhistorisch landschap' focust op de erfgoedwaarde van het ruimere cultuurhistorisch landschap. Daarom moet ingezet worden op het behouden en versterken van de landschappelijke erfgoedwaarden.

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.

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat er vanuit erfgoeddoogpunt geen bezwaren zijn tegen het ontwerp.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

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

Departement Omgeving stelt onder meer dat er vragen blijven over de betwiste kelderruimte, dat het waslokaal ook voor andere functies zou kunnen gebruikt worden, dat dit volume dan ook moet meegerekend worden, dat onduidelijk is welk volume zou kunnen gebruikt worden, dat de 1000 m<sup>3</sup> niet mag overschreden worden, dat dat lokaal wel degelijke en ander gebruik kan krijgen.

De aanvrager stelt onder meer dat het om een waslokaal gaat, die daglicht ontvangt via ramen, dat in de parlementaire voorbereiding een wasplaats expliciet aanvaard is, dat er decretale bepalingen bestaan die ramen in zo'n plaats verbieden, dat het gedeelte dat boven het maaiveld zit meegerekend is in het volume, dat dit duidelijk blijkt uit de gedetailleerde volumebepaling, dat dit aanvaard wordt

door de POA, dat in de bovengrondse bouwlaag onvoldoende ruimte resteerde voor een wasplaats dat daarom naar die keuze geëvolueerd werd, dat het dossier al een gans traject doorlopen heeft dat B&B eerder geschrapt werd, dat nu enkel nog wonen en 1 bijgebouw overgehouden is, dat de woning al van in de initiële aanvraag meegaat, en dat pas nu dit 'probleem' opduikt, dat 80 % van de grond rond deze woning verpacht wordt aan de aanpalende buur, dat op die manier de landbouwbelangen gesteund.

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

## 2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025133427, kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder voorwaarden.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025133427 ingediend door Vanfleteren-Van Ginderachter wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder volgende voorwaarden:

#### ■ 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/wettelijkebepalingen](http://www.farys.be/wettelijkebepalingen).

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](http://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](http://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 m 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.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.  
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

## **Artikel 2**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

### **Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

### **Beroepsmogelijkheden laatste aanleg**

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen  
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges  
Koning Albert II-laan 15 bus 130  
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw  
Toren Noord (2de verdieping)  
Simon Bolivarlaan 17  
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

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

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

(<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

#### **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

Signed by: Steven Ghysens (Signature)  
Signed at: 2026-10-01 16:04:51 +02:00  
Reason: Ik keur dit document goed