

**Omgevingsvergunning stad Gent**

O/ref: 12852/1-21168/LP/LP

Project Buurderij

## **VERANTWOORDINGSNOTA**

Bouwheer:

De vzw **BUURDERIJ BAARLE**, met maatschappelijke zetel te 9031 Gent, Noordhoutstraat 88, met ondernemingsnummer 1006.018.177

Bouwplaats:

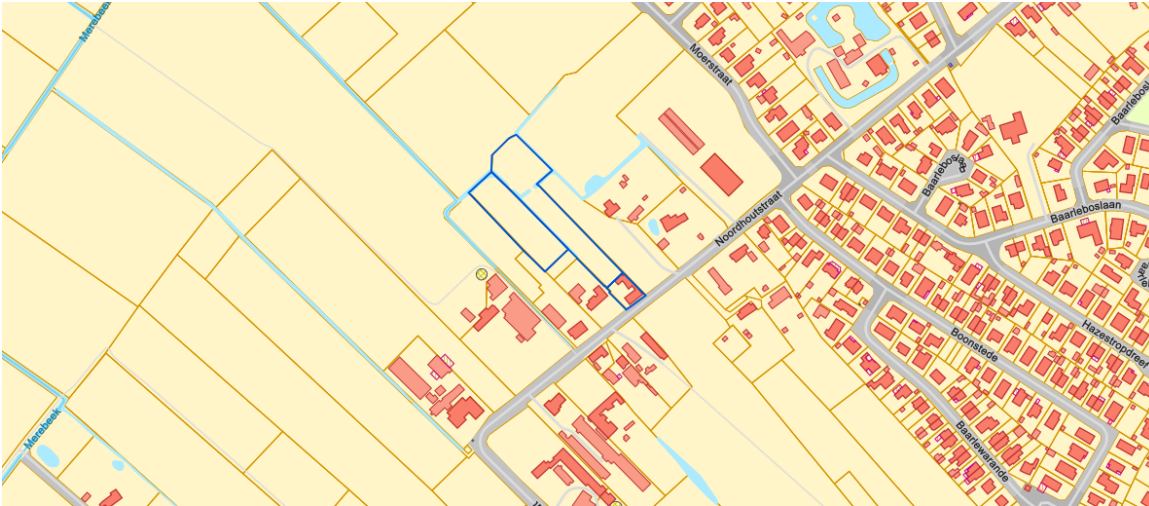
Noordhoutstraat 88, 9031 Gent, kadastraal gekend onder Gent, 27<sup>ste</sup> afdeling (Drongen), sectie D, nrs. 1198C, 1196B en 1201D

Voorwerp van de aanvraag:

Functiewijziging van een bestaande hoeve naar kinderboerderij zonder verbouwingswerken en exploitatie van een kinderboerderij

## I. SITUERING

1. De vzw BUURDERIJ\_BAARLE wenst een kinderboerderij onder te brengen en uit te baten in een op vandaag bestaande en vergunde hoeve op een stuk grond gelegen aan de Noordhoutstraat 88 te Drogenen. De betrokken percelen zijn kadastraal gekend onder Gent, 27<sup>ste</sup> afdeling, sectie D, nrs. 1198C, 1196B en 1201D (blauw kader – indicatief).



(Basiskaart – Geopunt)

2. Overeenkomstig de bepalingen van het bij KB van 14 september 1977 goedgekeurde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' is de projectsite gelegen in **agrarisch gebied** (blauw kader – indicatief).



(Uitbreuk gewestplan – Geopunt)

De percelen zijn verder niet gelegen binnen de contouren van een BPA, RUP of goedgekeurde en niet-vernietvervalende verkaveling.

3. Het dichtstbijzijnde VEN-gebied ligt op ongeveer 830 meter van de inrichting. Het dichtstbijzijnde Habitatgebied op 3,5 km. Gelet op de aard van de activiteiten en de afstand tot deze gebieden worden geen betekenisvolle effecten verwacht op deze gebieden.

4. De projectsite situeert zich ten westen van de dorpskern van Baarle-Drongen aan de Noordhoutstraat. De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van *enerzijds* landbouwbedrijven en *anderzijds* (zonevreemde) woningen (blauw kader – indicatief).



(Luchtfoto Geopunt)

Op vandaag bevindt zich een landbouwwoning op de projectsite. De woning bevindt zich langs de straatzijde en is opgebouwd uit één bouwlaag onder zadeldak. De oprit situeert zich links van de woning. Achteraan aan de rechterzijde bevinden zich verschillende aangebouwde bijgebouwen. De binnenkoer is *quasi* volledig verhard. De verharding loopt door naar het achterliggende perceel. Voor het overige zijn de twee achterliggende percelen onbebouwd en functioneren zij als weiland.



(Foto's bestaande bebouwing)

## II. ANTECEDENTEN

5. Op 12 oktober 2022 diende de toenmalige vzw PARTISHOCK een vergunningsaanvraag in voor het exploiteren van een kinder- en kunstboerderij (OMV\_2022136076).

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent **verleende de vergunning** in zitting van 16 februari 2023.

De aanpalende buur tekende op 13 maart 2023 evenwel **beroep** aan tegen dit vergunningsbesluit.

De provinciale deskundigen milieu en ruimte brachten vervolgens op 21 juni 2023 een **ongunstig advies** uit omwille van de volgende redenen:

- Omtrent de IIOA:
  - o De mestopslag gebeurt niet in overeenstemming met de bepalingen van VLAREM. De staat van de bestaande mestopslag sluit niet uit dat meststoffen de bodem zouden verontreinigen. De mestopslagplaats is ook niet overdekt.
  - o De aanvraag is onvoldoende duidelijk wat betreft het aantal te organiseren evenementen en het verhuur aan derden.
  - o De afwijking op artikel 5.9.13.2 VLAREM II met betrekking tot de afsluiting kan voorlopig niet worden toegestaan gelet op de onduidelijkheid omtrent de afsluiting en een mogelijk wandelpad rond de weiden ter hoogte van de perceelsgrens.
  
- Omtrent de stedenbouwkundige handelingen:
  - o De term 'kunstboerderij' is niet opgenomen in het Besluit Zonevremde Functiewijzigingen en is bijgevolg niet vergunbaar. De aanvraag is enkel vergunbaar voor zover de activiteiten beperkt blijven tot een kinderboerderij.
  - o De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Concreet zou de draagkracht van het perceel worden overschreden. De bebouwing en configuratie wordt niet geschikt bevonden om een volwaardige kinderboerderij uit te baten.
  - o De aanvraag biedt te weinig informatie over het aspect mobiliteit en kan daarom de mobiliteitstoets niet doorstaan.

6. In navolging van dit ongunstig advies, besliste de aanvrager om het dossier in te trekken en een **nieuwe, aangepaste aanvraag** voor te bereiden om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de gemaakte opmerkingen van de provinciale deskundigen milieu en ruimten en de omwonenden. Voorliggende aanvraag vormt hiervan het resultaat.

In vergelijking met de vorige aanvraag kiest de aanvrager in voorliggende aanvraag ervoor om het aspect 'kunstboerderij' volledig te verlaten. In voorliggende aanvraag heeft enkel en alleen betrekking op een



kinderboerderij waarbij kinderen kennismaken met het boerderijleven. Daarnaast klaart aanvrager verschillende onduidelijkheden uit, worden bijkomende groenelementen voorzien en heeft aanvrager beroep gedaan op een erkend studiebureau om de mobiliteit en de effecten van voorliggend project zorgvuldig in kaart te laten brengen.

### **III. VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

7. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde activiteiten en omvat tevens ook stedenbouwkundige handelingen.

8. De vzw BUURDERIJ\_BAARLE beoogt de oprichting van een **kleinschalige kinderboerderij** op een voormalige landbouwsite. Op de kinderboerderij zullen de volgende dieren worden gehouden:

- |                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| – 4 Vlaamse reuzen (konijnen) | – 4 alpaca's     |
| – 6 dwergkonijnen             | – 2 mini varkens |
| – 2 cavia's                   | – 10 kippen      |
| – 4 schapen                   | – 2 mini koeien  |
| – 6 geiten                    | – 1 papegaai     |
| – 2 ezels                     |                  |

De dieren worden gehouden op de achterliggende weiden. In principe lopen de dieren vrij rond en kunnen bezoekers tussen de dieren lopen. In de omstandigheden dat vrije toegang tot de weiden niet mogelijk is, worden enkele van de kleine dieren naar de 'knuffelweide' gebracht vooraan op het perceel. Vooraan op het perceel wordt langs de rechter perceelsgrens ook in een bloemenweide en moestuin voorzien.

Het gebouw zal worden ingericht in functie van de kinderboerderij, zonder dat hiermee verbouwingswerken gepaard gaan. Zo worden in het bijgebouw de oude stallen herbenut en wordt tevens voorzien in voldoende bergruimte voor materiaal en opbergplaats voor hooi. Vooraan in het gebouw wordt voorzien in een ontvangst- en overlegruimte en de schuur wordt ingericht als verbruiksruimte. De voormalige slaapkamers worden omgevormd tot bureau. De keuken/wasruimte en badkamer blijven hun functie behouden. In de zolderruimte worden twee bergruimten voorzien.

9. Het project werkt op **buurniveau** en spreekt dan ook hoofdzakelijk bezoekers uit de directe omgeving aan. Een andere doelgroep zijn fietsende passanten in het hoogseizoen aangezien de projectsite langs het recreatief fietsroutenetwerk gelegen is.

10. De kinderboerderij heeft **geen vaste openingsdagen**.

In het laagseizoen (oktober tot en met april) is er slechts sporadisch een publieke opening. In het laagseizoen ligt de focus op verjaardagfeestjes of activiteiten met verplichte inschrijving.

Concreet zal de kinderboerderij op schooldagen (met uitzondering van woensdag) enkel open zijn wanneer er een groepsbezoek gereserveerd is. Bezoeken kan dan enkel op afspraak en tijdens de schooluren. Op woensdagnamiddag en op zaterdag vinden er geen schoolbezoeken plaats, maar wordt de boerderij –

afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden – opengesteld voor bezoekers of kan er een kinderverjaardagsfeestje worden georganiseerd, dit tussen 14u en 19u. In het geval van een kinderfeestjes is de kinderboerderij gesloten voor publiek.

In het hoogseizoen (mei tot en met september) is het vaak goed weer en in de lente worden nieuwe dieren geboren. Ook in deze periode is de kinderboerderij in de week enkel open bij een groepsreservatie, met uitzondering van woensdagnamiddag. In het hoogseizoen is de kinderboerderij ook op zaterdag open voor een kinderverjaardagsfeestje of is de boerderij open voor bezoekers. Bij goed weer kan de kinderboerderij ook op zondag open zijn voor het publiek en functioneert het zoals een zaterdag die open is voor bezoekers. Op zondag vinden er geen verjaardagsfeestjes plaats.

De site staat niet open voor verhuur aan derden.

Verder kunnen tijdens de vakantieperiodes boerderijkampen worden georganiseerd. Het maximaal aantal kampen is als volgt vastgelegd:

- 1 kamp tussen Kerst en Nieuwjaar
- 1 kamp tijdens de krokusvakantie
- 1 kamp tijdens de paasvakantie
- 4 kampen tijdens de grote vakantie (juli/augustus)
- 1 kamp tijdens de herfstvakantie

De kampen vinden plaats van maandag tot en met vrijdag, enkel overdag (geen overnachtingen).

**11.** Voorliggende aanvraag heeft de exploitatie van een nieuwe **inrichting klasse 2**, zijnde een kinderboerderij (rubriek 9.1.2) als voorwerp.

De opslag van mest is beperkt en gebeurt via een mestdichte afgedekte container van 6000 liter. Rubriek 28.2.1.c is dus niet van toepassing.



(foto mestcontainer)

Volgende activiteiten zijn niet in te delen:

- een aanhangwagen
- 3 koelkasten met elk een vermogen van elk 0,3 kW
- lozen van huishoudelijk afvalwater

Verder wordt een **afwijking** gevraagd van de bepalingen van **artikel 5.9.13.2 van VLAREM II** m.b.t. tot de afsluiting. De weides van de dieren worden afsloten door middel van doorzichtige draad (houten palen en ursus daad) met een hoogte van 1,4 meter. Gelet op het beperkt aantal dieren, het soort dieren en de rustige omgeving volstaat dergelijke omheining om de veiligheid van zowel dier als mens te garanderen. De dieren zullen niet visueel worden gestoord, nu rondom de weiden slechts een controlepad wordt voorzien. Dit controlepad dient in eerste instantie voor de onderhoud van het perceel. Verder kan dit ook worden gebruikt voor kinderen die niet te dicht in contact willen staan met de dieren, maar wel interesse hebben om vanop een afstand te kijken. Dit kan enkel met toezicht van een begeleider zodat de dieren worden gerespecteerd en de nodige rust krijgen. Er worden met andere woorden **geen wandelpaden** voorzien langs de weiden. Ter hoogte van de linker perceelsgrens (achteraan) wordt bovendien ook een beukenhaag voorzien voor de prikkeldaad. Ter hoogte van de achterste perceelsgrens van de linker aanpalende buur op nummer 90 bevindt zich reeds een bestaande haag. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens bevindt zich op vandaag tot slot reeds een oude boerenhaag.

Voorliggend dossier bevat verder ook een stedenbouwkundig luik voor het bekomen van een **functiewijziging**. De huidige hoeve woning met bijgebouwen en weilanden heeft op heden nog een landbouwfunctie. Met voorliggende aanvraag beoogt de aanvrager om de functie te wijzigen van landbouw naar kinderboerderij op grond van artikel 9 van het Besluit Zonevremde Functiewijzigingen. Met deze functiewijziging gaan geen verbouwingswerken gepaard.

### **III. VERANTWOORDING**

#### **III.1. ZONEVREMDE FUNCTIEWIJZIGING VAN LANDBOUW NAAR KINDERBOERDERIJ**

##### **III.1.1 Voorafgaand: omtrent de toepassingsvoorwaarden voor een zonevremde functiewijziging**

**12.** Op vandaag is een landbouwbedrijf met een bedrijfswoning aanwezig op het perceel. Op grond van artikel 9 van het Zonevremde Functiewijzigingsbesluit wenst vergunningsaanvrager een aan landbouw verwante activiteit onder te brengen in het gebouw, met name een kinderboerderij.

**13.** Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt het volgende:

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

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

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

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

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

2° de functiewijziging **komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst**, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald. De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.”

De Vlaamse regering heeft voormelde bepaling nader uitgewerkt in het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen van 28 november 2003. Artikel 9 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen luidt als volgt:

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

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een **agrarisch gebied** in de ruime zin;  
2° de nieuwe functie heeft **betrekking op volgende activiteiten of combinaties** daarvan : een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, **een kinderboerderij**, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter.”

Daarnaast zijn in het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen in artikel 2, §2-3 nog bijkomende algemene voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan:

§ 2. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 9, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een **voldoende uitgeruste weg**, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip « voldoende uitgeruste weg » wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft.



*De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, bedrijfs- of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.*

*§ 3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex **bouwfysisch geschikt** is voor de nieuwe functie.*

*Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.*

**14.** Een zonevreemde functiewijziging van een land- of tuinbouwfunctie naar de aan land- en tuinbouw verwante activiteiten zoals vermeld in artikel 9 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen, zoals een kinderboerderij, is dus mogelijk als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. Het gebouw bestaat;
2. Het gebouw is niet verkort;
3. Het gebouw is hoofzakelijk vergund;
4. Het gebouw licht niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied;
5. Het gebouw is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg;
6. Het gebouw is bouwfysisch geschikt;
7. De functiewijziging voldoet aan artikel 9 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen, met name het gebouw is gelegen in agrarisch gebied en de nieuwe functie heeft betrekking op één van de opgesomde activiteiten.

Hierna wordt aangetoond dat de aanvraag aan deze voorwaarden voldoet.

### **III.1.2. Het gebouw voldoet aan de voorwaarden uit artikel 4.4.23 VCRO**

**15.** Uit de foto's van het dossier blijkt duidelijk dat het gebouw **bestaat en niet verkrot** is. Het gebouw is in het verleden steeds goed onderhouden geweest.



16. Daarnaast gaat het ook om een **hoofzakelijk vergund** gebouw. Dit werd in de vorige vergunningsprocedure ook reeds erkend door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij, het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent en de provinciaal deskundigen milieu en ruimte.

17. Tot slot is het gebouw gelegen in agrarisch gebied en dus **niet in ruimtelijk kwetsbaar of recreatiegebied**.

### **III.1.3. Het gebouw voldoet aan de voorwaarden uit artikel 2 Besluit Zonevremde Functiewijzigingen**

18. Het gebouw is gelegen aan een **voldoende uitgeruste weg**. Dit blijkt duidelijk uit onderstaande foto.



Daarnaast is het gebouw redelijkerwijs ook **bouwfysisch geschikt** voor het onderbrengen van een kinderboerderij. Zoals aangegeven, gaat de realisatie van een kinderboerderij op het perceel niet gepaard met verbouwingswerken. De aanvrager dient geen ingrijpende werken uit te voeren. De bestaande gebouwen volstaan om de beoogde functie te kunnen realiseren. Zo worden de bestaande stallen herbruikt en wordt het voormalige woongedeelte ingericht in functie van de ontvangst van bezoekers.

### **III.1.4. Het gebouw voldoet aan de voorwaarden opgenomen in artikel 9 Besluit Zonevremde Functiewijzigingen**

19. Het gebouw voldoet eveneens aan de voorwaarden opgenomen in artikel 9 van het Besluit Zonevremde Functiewijzigingen. Concreet is het gebouw gelegen in **agrarisch gebied** en heeft de nieuwe functie betrekking op één van de activiteiten opgenomen in artikel 9 van het Besluit, met name een **kinderboerderij**.

## **III.2. DE AANVRAAG IS IN OVEREENSTEMMING MET EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

### **III.2.1. Algemeen: in concreto toetsing aan de bestaande omgeving**

20. Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2 VCRO dient de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt te worden beoordeeld:

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

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

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

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot 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;**
- (...)*

Voor het betrokken perceel gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een ruimtelijk uitvoeringsplan, bijzonder plan van aanleg of verkaveling. Aldus kunnen bij de beoordeling van onderhavige aanvraag naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met de omgeving geen concrete normen of verplichtingen worden gehanteerd. **De specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein gelden dan ook als maatstaf bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening.**

### **III.2.2. Omtrent de functionele inpasbaarheid**

**21.** Zoals toegelicht, situeert de projectsite zich in een agrarisch gebied op de grens van het dorpscentrum van Baarle. De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich dan ook als een overgangszone tussen landbouw en wonen waarbij zowel landbouwbedrijven als (zonevreemde) woningen voorkomen. Het onderbrengen van een kinderboerderij op de projectsite is perfect inpasbaar in deze omgeving. Een kinderboerderij vormt namelijk een ideale verbinding tussen de bestaande agrarische functie en de woonfunctie.

Ook het nauw aan landbouw verbonden karakter van de activiteit van een kinderboerderij maakt dat deze functie perfect inpasbaar is binnen een agrarisch gebied op korte afstand van een woonkern.

Het agentschap Landbouw & Zeevisserij heeft de functionele inpasbaarheid in het verleden ook reeds uitdrukkelijk herkend in haar advies dat zij uitbracht in het kader van de vorige vergunningsprocedure. Ook de stad Gent oordeelde in die zin.

### **III.2.3. Omtrent de mobiliteitsimpact**

**22.** De vergunningsaanvrager heeft de mobiliteitsimpact gerelateerd aan de voorliggende aanvraag in kaart laten brengen door de erkende mobiliteitsdeskundige MINT (stuk 1). Uit de studie blijkt dat de



verkeersgeneratie van het project **zeer beperkt** is. Het gaat namelijk om een kleinschalige en buurtgerichte kinderboerderij. Het merendeel van de bezoekers zal dan ook te voet of met de fiets komen.

**23.** Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat de kinderboerderij de volgende verkeersgeneratie met zich meebrengt:

	Drukste uur	
	Attractie (pae/u)	Productie (pae/u)
Schooldag (niet woensdag)	2*	0
Verjaardagsfeestje (woe/za)		
<i>Gemiddeld</i>	5	5
<i>Worst case</i>	12	12
Publieke opening drukste uur (hoogseizoen: woe/za/zo)	1	1
Boerderijkamp (vakanties)	10	10

\* Op schooldagen gebeurt het vervoer met één bus. Dit komt overeen met een pae-waarde van 2.

Tabel 2: Raming toekomstige verkeersgeneratie voor de maatgevende momenten (pae/u)

In de mobiliteitsstudie leidt dit tot de vaststelling dat de effecten van de verkeersgeneratie ten gevolge van de kinderboerderij op de verkeersleefbaarheid in de directe omgeving **verwaarloosbaar** zijn. Concreet wordt het volgende gesteld:

*“Uit paragraaf 4.3 blijkt dat de geraamde verkeersgeneratie tijdens de maatgevende uren zeer gering zal zijn en dit voor de verschillende type momenten/activiteiten op de site. De verkeersgeneratie is maximaal bij een “worstcase” verjaardagsfeestje (maximaal aantal deelnemers, hoog autogebruik). Er wordt ingeschat dat er dan 12 auto’s per uur zullen aan- en weggrijden. Deze maximale verkeersgeneratie is **nog steeds laag te noemen**. Dit verkeer verdeelt zich ook over de verschillende wegsegmenten waardoor de toename aan verkeer op wegvakniveaunog beperkter is. Het effect van dit verkeer op de afwikkeling van de kruispunten in de omgeving van het projectgebied en de verkeersleefbaarheid in de omliggende straten zal **verwaarloosbaar** zijn.”* (Mobiliteitsstudie, p. 24, eigen benadrukking)

Hierbij is het ook belangrijk om op te merken dat de kinderboerderij **niet elke dag open zal zijn**, maar voornamelijk tijdens het hoogseizoen bij goed weer. Verjaardagsfeestjes vinden plaats op woensdag en zaterdag maar niet elke woensdag en zaterdag. Tijdens het hoogseizoen kan de kinderboerderij publiek open zijn voor bezoekers voornamelijk op woensdag, zaterdag en zondag. De boerderijkampen vinden enkel plaats in de schoolvakanties voor een beperkt aantal weken. Dit alles maakt dat de verkeersgeneratie beperkt zal blijven in aantal dagen.

**24.** Verder schat het studie bureau de toekomstige parkeer- en stallingsbehoefte als volgt in:

	Raming toekomstige parkeerbehoefte		
	Auto	Fiets	Bus
Schooldag (niet woensdag)	0	1	1
Verjaardagsfeestje (woe/za; incl K&R)			
<i>Gemiddeld</i>	2	6	0
<i>Worst case</i>	3	4	0
Publieke opening drukste uur (hoogseizoen: woe/za/zo)	2	17	0
Boerderijkamp (vakanties; incl K&R)	2	17	0

Tabel 3: Raming toekomstige parkeer- en stallingsbehoefte voor de maatgevende momenten

Deze parkeerbehoefte kan voldoende worden **opgevangen op eigen terrein**. De aanvraag voorziet immers in een fietsenstalling met 40 fietsenstallingsplaatsen, terwijl de maximale fietsenstallingsbehoefte op 17

wordt geraamd. Verder zijn voor de kinderboerderij drie parkeerplaatsen voorzien. Hier kan in het geval van schooluitstappen ook een bus parkeren. Er worden geen parkeerplaatsen voorzien op de binnenkoer. Kortom, deze parkeermogelijkheden zijn ruimschoots voldoende om de parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein.

#### **III.2.4. Omtrent het schaal, ruimtegebruik en draagkracht**

**25.** De oppervlakte van de projectsite bedraagt in totaal 9.781 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is op vandaag onvoldoende om een volwaardig landbouwbedrijf op te kunnen uitbaten. Dit erkende het Agentschap Landbouw & Zeevisserij ook reeds in haar advies in kader van de vorige vergunningsprocedure.

**26.** Zoals toegelicht, beoogt de aanvrager met de voorliggende aanvraag om een **kleinschalige en buurtgerichte kinderboerderij** op te richten. Merk op dat er geen kwantitatieve vereisten verbonden zijn aan het concept 'kinderboerderij'. Ook een kleinschalige kinderboerderij kan een **volwaardige kinderboerderij** uitmaken.

Concreet zullen de volgende dieren worden gehouden op de kinderboerderij:

- |                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| – 4 Vlaamse reuzen (konijnen) | – 6 geiten       |
| – 6 dwergkonijnen             | – 2 ezels        |
| – 2 cavia's                   | – 4 alpaca's     |
| – 4 schapen                   | – 2 mini varkens |
| – 10 kippen                   | – 1 papegaai     |
| – 2 mini koeien               |                  |

Daarnaast is er vooraan op het perceel ook een bloemenweide en moestuin voorzien.

De projectsite biedt voldoende ruimte voor het onderbrengen van deze dieren. Er worden voldoende ruime weilanden voorzien en verder kunnen de dieren in de voormalige stallingen op het perceel worden ondergebracht.

Verder wordt het voormalige woongedeelte van het gebouw hoofdzakelijk ingericht als verbruiks- en onthaalruimte. Hier worden bezoekers ontvangen, krijgen ze uitleg en kan eten en drank worden genuttigd.

Kortom, een volwaardige kinderboerderij wordt ondergebracht in de reeds bestaande gebouwen. Er wordt geen nieuwe bebouwing of verharding voorzien. De site biedt voldoende plaats voor zowel dier als kind. Redelijkerwijs moet dan ook worden gesteld dat de aanvraag inpasbaar is wat betreft de schaal, ruimtegebruik en draagkracht.

#### **III.2.5. Omtrent de mogelijke hinderaspecten en gebruiksgenot**

**27.** Op het linker aanpalend perceel bevindt zich op vandaag een zonevreemde woning. Dit perceel wordt achteraan tevens in gebruik genomen als opslagplaats voor allerlei materiaal.



De percelen links van de projectsite zijn op vandaag onbebouwd.

Redelijkerwijs moet worden vastgesteld dat de voorliggende aanvraag **geen aanleiding geeft tot onaanvaardbare hinder** in hoofde van de rechter aanpalende buur.

**28.** In eerste instantie benadrukt de aanvrager in deze context nogmaals dat het gaat om de oprichting van een **kleinschalige kinderboerderij**. Dit maakt dat de impact van de activiteiten op de omwonenden beperkt blijft en binnen de grenzen van het aanvaardbare.

**29.** Wat betreft het aspect geluid benadrukt de aanvrager dat de activiteiten met kinderen **niet dagelijks plaatsvinden en enkel overdag**. Hoofdzakelijk op woensdagnamiddag, zaterdag en zondag (in het hoogseizoen) zal de kinderboerderij open zijn voor publiek. De aanvrager beperkt bovendien ook het aantal kampen in de vakanties tot 4 kampen in de zomervakantie en in de overige vakanties tot 1 kamp per vakantie waardoor de activiteiten ook in deze periodes beperkt blijven. Daarenboven kan niet uit het oog verloren worden dat het steeds om relatief kleine groepen gaat (max. 25 kinderen).

**30.** Verder voorziet de aanvrager in verschillende **groenelementen** op zowel het terrein als ter hoogte van de perceelsgrens. Zo worden verspreid op het perceel kleine landschapselementen voorzien, bestaande uit streekeigen hoogstammige bomen. Verder voorziet de aanvrager ook een **groenscherm** in de vorm van een

beukenhaag ter hoogte van de achterste linker perceelsgrens. Ter hoogte van het voorste gedeelte van de linker perceelsgrens (naast de woning van de aanpalende buur van nr. 90) wordt de mogelijkheid tot inkijk reeds beperkt door de aanwezigheid van een haag op het perceel van de buur, dit zowel langs de zijkant als achteraan.

**31.** Voor het aspect mobiliteit verwijst de aanvrager naar de mobiliteitsstudie van MINT en hetgeen hierboven reeds werd uiteengezet in tittel III.2.3. Hieruit blijkt dat voorliggend project geen aanleiding geeft tot onaanvaardbare mobiliteitshinder.

In het licht van voorgaande argumenten zien de aanvragers met volle vertrouwen de afgifte van de vergunning tegemoet. Indien gewenst, zijn zij evident steeds bereid tot nadere toelichting of verduidelijking.

5 april 2024

De architect,

De bouwheer,

Sofie BLEYENBERG

Vicky Daenen



## **BIJLAGEN**

---

1. Mobiliteitstoets MINT