



2025_CBS_00506 OMV_2024115915 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging van een hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor - met openbaar onderzoek - Heistraat, 9052 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Michel Vanfleteren - Julie Van Ginderachter met als contactadres Oude Gentweg 62, 9840 De Pinte hebben een aanvraag (OMV_2024115915) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de functiewijziging van een hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor
- Adres: Heistraat 24, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nrs. 353A, 355E, 356D en 357A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

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

De site is beschermd als cultuurhistorisch landschap: Kastelensite, beschermd sinds 25 juli 2005: *“De kastelensite te Sint-Denijs-Westrem en Zwijnaarde is beschermd als landschap. De als monument beschermde kastelen Puttenhove, kasteel Rijvissche en kasteel De Klosse en het als monument beschermde Predikherenhof maken deel uit van het beschermde landschap”*. De kastelensite is beschermd als landschap omwille van het algemene belang gevormd door de natuurwetenschappelijke, historische en esthetische waarde.

Met deze aanvraag wenst men de landbouwfunctie van deze site om te zetten naar residentieel wonen (zonevrije functiewijziging). Tegelijkertijd wordt de bebouwing op de site deels gesloopt en deels verbouwd of herbouwd.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

- de functiewijzigingen van het hoevecomplex van landbouw naar wonen, kantoor en toeristische logies (B&B)
- de herbouw van een hoevewoning (A) op dezelfde plaats met als nieuwe functie residentieel wonen. De nieuwe woning wordt opgetrokken in een landelijke stijl. Het is een vrijstaand volume van 1 bouwlaag hoog dat wordt afgewerkt met een hellend dak. Zowel in de voor- als achtergevel verspringt de kroonlijsthoogte, in de achtergevel zitten een aantal dakuitbouwen. De gevels worden afgewerkt met wit geschilderd metselwerk. De woning wordt voorzien van een onderkeldering met daarin een wasplaats en bergingen. De footprint van de woning bedraagt 180m², het volume is ca. 960m³.
- de herbouw van het voormalig bedrijfsgebouw (B) op dezelfde plaats met als nieuwe functie woningbijgebouw. Dit bijgebouw is 1 bouwlaag hoog en wordt afgewerkt met een hellend dak. Het volume blijft ongewijzigd. De gevels worden afgewerkt met een wit geschilderde gevelsteen. Dit bijgebouw wordt als fitness en ontspanningsruimte ingericht.
- de verbouw van het origineel volume (D1) van een bedrijfsgebouw (D) met als nieuwe functie garage, kantoor en berging. Het te verbouwen deel heeft een oppervlakte van 151,61m² en een volume van 763,5m³. Dit gebouw heeft een L-vormige footprint, is 1 bouwlaag hoog en wordt afgewerkt met een hellend dak. De gevels krijgen een afwerking met een wit geschilderde gevelsteen.
- de sloop van de bedrijfsgebouwen C, E, F en D2 (aanbouwwolume van gebouw D)

- omgevingsaanleg: op de site worden verhardingen aangelegd in functie van parkeren en manoeuvreren. De bestaande verharding op de site bedraagt ongeveer 1374,02m² en wordt gereduceerd tot 421,9m². De verharding bestaat uit 377,2m² strikt noodzakelijke toegangen en opritten en 44,7m² niet noodzakelijke verhardingen (dit zijn de terrassen en parkeerstroken).

Deze aanvraag is een herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning, zie historiek. In vergelijking met deze voorgaande aanvraag wordt meer bebouwing gesloopt en wordt de nevenfunctie van een B&B verlaten.

2. HISTORIEK

Volgende 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)

Stedenbouwkundige vergunningen

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

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 7 december 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 11 december 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Dit wijzigingsverzoek was het gevolg van een aantal voorwaarden in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. OE gaf in het advies van 11/10/2024 aan dat het ontwerp op een aantal punten bijgestuurd moest worden om tot een gunstig advies te komen. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Rekening houdende met die advies van OE, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek gewijzigde plannen aan het dossier toegevoegd. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het aangepaste gunstige advies is daarvan het resultaat. Aangezien de nieuwe plannen geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien die wijziging tegemoet komt aan bezwaren uit een advies, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 19 december 2024:

Gunstig advies voor Heistraat 24 te Zwijnaarde – nieuw advies naar aanleiding van gewijzigde plannen

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen

afgeleverd op 16 december 2024 onder ref. 2024_007007_v2:

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

Op 19 november 2024 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend advies uit voor voorliggende aanvraag (advies met ons kenmerk 2024_007007_v1) :

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

De aanvraag betreft de functiewijziging van een landbouwzetel naar een residentiële site met een woning en 2 woningbijgebouwen waarbij 1 woningbijgebouw ook deels wordt omgevormd tot een kantoorfunctie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij bracht reeds verschillende voorgaande ongunstige adviezen uit m.b.t. een omvorming van deze site. Het laatste ongunstige advies werd geformuleerd op 28 september 2023 met referentienr. 2023_001931_v2. De voorgaande aanvraag werd ook geweigerd door het CBS van Gent waarbij de aanvragers beroep aantekenden. Uiteindelijk werd de voorgaande aanvraag ook in beroepsprocedure door de deputatie van Oost-Vlaanderen geweigerd. Er wordt nu een nieuwe aanvraag ingediend. In huidige aanvraag wordt minder gebouwenvolume aan woningbijgebouwen behouden (en herbouwd) t.o.v. de voorgaande aanvraag. Het betreft nu een totaalvolume van 1033,62m3. Dit betreft een positieve evolutie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is echter van mening dat het volume aan woningbijgebouwen ondergeschikt zou moeten zijn aan het woonvolume. Zeker omdat er een bijgebouw volledig wordt herbouwd en een ander grondig wordt verbouwd, kan hier o.i. perfect aan voldaan worden.

Er wordt nu een omvorming gevraagd naar zonevreemd wonen met kantoorfunctie t.o.v. de voorgaande aanvraag wonen met kantoor én B&B. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft echter bij haar voorgaande standpunt dat een omvorming naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarische gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier 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 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 zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt zodoende een ongunstig advies voor de functiewijziging van landbouw naar wonen.

Op 07 december werd er een gewijzigde projectinhoud opgeladen in het omgevingsloket door de aanvragers waarop er opnieuw om advies wordt gevraagd:

Naar aanleiding van advies Agentschap Onroerend Erfgoed zijn de plannen van het bijgebouw D licht bijgesteld

- de dakkapellen werden vervangen door dakvlakramen in harmonie met schrijnwerk gelijkvloers*
- de beglaasde gevel werd gewijzigd in baksteengevel met raamopeningen*
- tevens werd de accentuering met groen langs de oprit verwijderd.*

We merken in het advies van Agentschap Landbouw & Zeevisserij 2024115915 (V2) ten onrechte geen rekening houdt met de pachtovereenkomst met naastliggend veeteeltbedrijf die zorgt dat 80% van het perceel voor landbouw wordt aangewend.

De wijzigingen zijn niet van die aard dat er een gewijzigd standpunt wordt ingenomen. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft notie genomen van de bovenvermelde opmerking mbt de pachtovereenkomst. Het feit dat de omliggende landbouwgronden in een professioneel landbouwgebruik blijven is uiteraard positief. Het feit echter dat deze landbouwzetel wordt omgevormd naar een residentiële site met aanhorende functies kan mogelijks een negatieve impact betekenen op de vergunningverlening van het direct naastliggende veeteeltbedrijf e.a. bedrijven, bijgevolg wordt er vanuit landbouwkundig standpunt een ongunstig advies verleend. Het bovenstaande ongunstig advies blijft bijgevolg behouden.

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 14 oktober 2024:
De dienst Integraal Waterbeleid geeft geen advies over dit dossier.

Voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 22 november 2024 onder ref. 4.002/44021/32.41:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 12/10/2024. Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (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 hoeves maken deel uit van het bouwkundig erfgoed binnen de bescherming die behouden en beheerd moeten worden met het oog op het behoud van de intrinsieke waarden ervan. De talrijke hoeves zijn karakteriserend voor dit landbouwgebied en dragen bij aan de belevingswaarde.

De aanvraag beoogt de sloop van het merendeel van het hoevecomplex en de bouw van nieuwe volumes. Het woonhuis (gebouw A), het bijgebouw B, de ingevallen houten schuur (gebouw C), een deel van de schuur ten oosten van het woonhuis (bijgebouw D) en de recentere bedrijfsgebouwen E en F worden gesloopt.

Op de locatie van het voormalig woonhuis komt een nieuw woonhuis in historiserende stijl (met open voutekamer). Het woonhuis bestaat uit één bouwlaag onder een zadeldak en is volledig onderkelderd.

Een nieuw bijgebouw vervangt bijgebouw B en wordt ingevuld als ontspanningsruimte. Het gabarit en de nokhoogte blijven min of meer behouden, de noordgevel wordt uitgevoerd als een volledig beglaasde gevel. De westgevel (gericht naar het woonhuis) is voorzien van een grote raampartij.

Een deel van de schuur (gebouw D) wordt zwaar verbouwd en herbestemd tot garage, (tuin)berging en kantoor-atelier. De gesloten zuidgevel (gericht naar de straatzijde) wordt een volledig beglaasde gevel. De westgevel bestaat uit twee grote garagepoorten en een grote raampartij (met deur), ook de oostgevel wordt openwerkt met grote raampartijen. Het geheel is gevat onder een zadeldak met toevoeging van twee dakkapellen en een schouw. Voorgaande toevoegingen – eigen aan een woonhuis – zijn vreemd aan de typologie van een schuur.

Het is positief dat de recentere bedrijfsgebouwen zonder erfgoedwaarden, zoals bijgebouwen C, E en F worden gesloopt. Nieuwe gebouwen worden opgetrokken ter hoogte van de footprint van gesloopte gebouwen rond het vroegere erf.

Het is verder positief dat het woonhuis bestaat uit één bouwlaag gevat onder een zadeldak met een redelijk gesloten dakvlak aan de straatzijde (zonder dakkapellen). De kroonlijsthoogte van

het volume met op- en voutekamer is lager kan de kroonlijsthoogte van het bestaande woonhuis. We betreuren echter dat het woonhuis in historiserende stijl is opgevat.

Het enige bewaarde gebouw van het hoevecomplex – de schuur aan de straatkant – wordt onherkenbaar verbouwd met toevoeging van architectuurelementen eigen aan een woonhuis. De grote dakkapellen in beide dakvlakken hebben een impact op de volumetrie van de schuur. Een beglaasde gevel kan, maar mag niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein. Dit is minder passend in de beschermde omgeving waar we voornamelijk hoevecomplexen zien met gesloten gevels en dakvlakken aan straatkant, zoals het hoevecomplex in Heistraat 26. Het is positief dat de aanvragers veel ontharden, bovendien voorzien ze beperkte, waterdoorlatende verhardingen, enkele hoogstammige bomen (Linde) en extensief gras. Wij vragen om de boogvormige oprit niet te accentueren met het inheemse groen omdat dit een vertuinend effect heeft. 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 NGI kaarten van 1873, 1904 en 1939).

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- De twee dakkapellen van bijgebouw D (de schuur) vervangt de aanvrager door dakvlakramen. Deze dakvlakramen zijn beperkt in afmetingen en zijn uitgelijnd op de gevelopeningen op de onderliggende verdiepingen.

- De beglaasde gevel moet vervangen worden door een bakstenen gevel met ramen.

- De oprit niet accentueren met boogvormige aanplantingen;

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 4 december 2024:

Ingevolge uw aanvraag via het omgevingsloket van 20/03/2023 verlenen wij graag volgende adviezen:

AD-23-413

Drinkwater

Deze aanvraag betreft:

- de functiewijziging van een hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor.

- de herbouw van een hoevewoning op dezelfde plaats (A) met als nieuwe functie residentiële woning

- de herbouw van het bedrijfsgebouw B op dezelfde plaats met als nieuwe functie woningbijgebouw

- de verbouw van het bedrijfsgebouw D met als nieuwe functie garage en kantoor (origineel volume)

- de sloop van de bedrijfsgebouwen C, E, F en D2

- omgevingsaanleg

M.b.t. het slopen/herbouwen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

De hoevewoning, het woningbijgebouw, garage en kantoor kunnen op het bestaand drinkwaterdistributienet aangesloten worden door middel van een dwarsing/kruising onder de Heistraat.

Wij stellen voor de kosten voor de latere uitvoering van deze dwarsingen/kruisingen ten laste te leggen van de verkavelaar door betaling van een forfaitair bedrag van 400€.

Mogen wij u verzoeken, als voorwaarde in de verkavelingsvergunning op te nemen:
"Van zodra de verkavelaar de goedkeuring van de verkavelingsaanvraag heeft ontvangen, verzoeken wij de verkavelaar 400€ te storten op Belfius rekening nummer BE82 0910 1062 5468 (BIC-code GKCCBEBB) van de Farys – Stropstraat 1 te 9000 Gent met vermelding : "Verkaveling Heistraat 24 te Gent-Zwijnaarde - 1 ".

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de functiewijziging van een hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het individueel te optimaliseren buitengebied.

Dit betekent dat het pand niet aangesloten kan worden op de riolering en er een Individuele Behandelingsinstallatie van Afvalwater (IBA) geplaatst moet worden voor de zuivering van het afvalwater.

De installatie, het beheer en het onderhoud van de 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 individuele behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys via IBA@Farys.be of via Aquafoon 078 35 35 99.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

* het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20cm boven maaiveld aangelegd te worden;

* overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;

* kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;

* inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;

* de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

* Bemerking op het rioleringsplan "BA_O_P_N_RF":

* In de straat is geen openbare riolering aanwezig bijgevolg kan er niet aangesloten worden.

* Op dit ogenblik is er voor het hoevecomplex een bestaande IBA (Individuele Behandelingsinstallatie voor Afvalwater) aanwezig en deze is op het rioleringsplan ingetekend. Volgens de beschrijvende nota wordt er een nieuwe IBA gepland. Het volume van de geplande grotere IBA en het aantal aangesloten IE ontbreekt hier echter. Dit dient op het rioleringsplan vermeld te worden.

* De overloop van de IBA bevat geen fecaal water meer na de behandelingsinstallatie. Het afval- en fecaal water worden gezuiverd in de IBA en via de overloop kan het effluent afgeleid worden naar de perceelsgracht.

* De overloop van de infiltratievoorziening (WADI) sluit aan op de perceelsgracht.

* Op het ontwerpplan staat vermeld dat de septische putten voorzien zijn voor 4IE (gebouw A) en 10IE (gebouw B+D).

In 2013 werd reeds een IBA van 1 tot 6 personen geplaatst met een onderhoudscontract bij Farys. De op dit moment aanwezige IBA (met ID-nr 1663) voldoet bijgevolg niet meer aan de norm aangezien het aantal IE het maximale aantal van 6 personen voor deze bestaande IBA overschrijdt.

Om het volume van de nieuwe IBA te kunnen bepalen dient op het ontwerpplan bij de ontworpen IBA het volume en het aantal IE vermeld te worden. Een aanvraag voor de aanpassing van de bestaande IBA kan aangevraagd worden bij Farys via IBA@Farys.be .

As-Builtplan van bestaande IBA:

Besluit

Het ontwerp kan als volgt geadviseerd worden: "gunstig mits voorwaarden".

Voorwaarden:

** Het aangepast rioleringsplan met vermelding van het volume en het aantal IE voor de toekomstige IBA dient opgeladen te worden op het omgevingsloket en ter nazicht aangeboden te worden aan vergunningen@Farys.be .*

** Het is noodzakelijk een aangepaste IBA te voorzien volgens het aantal IE dat op het ontwerpplan werd vermeld. Een nieuwe IBA kan aangevraagd worden via IBA@Farys.be .*

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen

afgeleverd op 19 november 2024 onder ref. 2024_007007_v1:

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

De aanvraag betreft de functiewijziging van een landbouwzetel naar een residentiële site met een woning en 2 woningbijgebouwen waarbij 1 woningbijgebouw ook deels wordt omgevormd tot een kantoorfunctie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij bracht reeds verschillende voorgaande ongunstige adviezen uit m.b.t. een omvorming van deze site. Het laatste ongunstige advies werd geformuleerd op 28 september 2023 met referentienr. 2023_001931_v2. De voorgaande aanvraag werd ook geweigerd door het CBS van Gent waarbij de aanvragers beroep aantekenden. Uiteindelijk werd de voorgaande aanvraag ook in beroepsprocedure door de deputatie van Oost-Vlaanderen geweigerd.

Er wordt nu een nieuwe aanvraag ingediend. In huidige aanvraag wordt minder gebouwenvolume aan woningbijgebouwen behouden (en herbouwd) t.o.v. de voorgaande aanvraag. Het betreft nu een totaalvolume van 1033,62m³. Dit betreft een positieve evolutie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is echter van mening dat het volume aan woningbijgebouwen ondergeschikt zou moeten zijn aan het woonvolume. Zeker omdat er een bijgebouw volledig wordt herbouwd en een ander grondig wordt verbouwd, kan hier o.i. perfect aan voldaan worden.

Er wordt nu een omvorming gevraagd naar zonevreemd wonen met kantoorfunctie t.o.v. de voorgaande aanvraag wonen met kantoor én B&B. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij blijft echter bij haar voorgaande standpunt dat een omvorming naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarische gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier 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 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 zodoende zeer terughoudend

omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt zodoende een ongunstig advies voor de functiewijziging van landbouw naar wonen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 16 oktober 2024 onder ref. 070426-002/PV/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits navolging van bovenstaande voorwaarden.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 5 november 2024 onder ref. 5000082151:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 28 oktober 2024 onder ref. -:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

*Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.
In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.*

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 15 oktober 2024:

Netuitbreiding nodig:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

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), 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. ”

Ook artikel 1, omvattende de generieke voorschriften m.b.t. het deelproject 6C Parkbos¹, is dus van

toepassing op deze aanvraag, en luidt als volgt:

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

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer. In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden worden

bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laagdynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten toegelaten.

...

Voor de woningen buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 7 en buiten het Randstedelijk woongebied zoals bedoeld in artikel 8 zijn volgende werken, handelingen,

voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

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

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

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

- (1) de woning is geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager;
- (2) de woning was voor de vernieling of beschadiging niet verkrot;
- (3) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- (4) de woning werd volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of de beschadiging bewoond;
- (5) de aanvraag gebeurt ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;
- (6) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw blijven behouden ;
- (7) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1.000m³ nuttige ruimte indien het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000m³.

- het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een stersymbool), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
- (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- (3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen – leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%;

- het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal woongelegenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten. ”

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 en een kantoor/atelier. Daarnaast wordt ook de verbouw en herbouw van enkele volumes aangevraagd.

De voorschriften van het GRUP (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.

Noch artikel 1 (generieke voorschriften), noch artikel 9 staan echter de bestemming kantoor toe. Hiervoor wenst men toepassing te maken van artikel 3 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen.

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° 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° 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 3 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 gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een complementaire functie meer bepaald kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

2° de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie. "

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. Strikt genomen staat dit GRUP het omvormen van een landbouwsite naar de functie wonen wel toe. Daarnaast kan er in principe ook gebruik gemaakt worden van artikel 3 van het besluit zonevreedde functiewijzigingen voor de kantoorfunctie.

Hoewel het GRUP een functiewijziging van landbouw naar wonen toestaat, is het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij bepalend of een functiewijziging hier ruimtelijk inpasbaar is. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij adviseert deze aanvraag evenwel ongunstig. Zij oordelen dat het volume aan bijgebouwen kleiner moet zijn dan het woonvolume en dat het volume aan woningbijgebouwen dus nog steeds te groot is. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is ook nog steeds van mening *dat een omvorming naar zonevreedde wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarische gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. De omvorming naar een zonevreedde site betekent hier 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 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 zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreedde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het feit dat de omliggende landbouwgronden in een professioneel landbouwgebruik blijven is uiteraard positief. Het feit echter dat deze landbouwzetel wordt omgevormd naar een residentiële site met aanhorende functies kan mogelijks een negatieve impact betekenen op de vergunningverlening van het direct naastliggende veeteeltbedrijf e.a. bedrijven, bijgevolg wordt er vanuit landbouwkundig standpunt een ongunstig advies verleend.*

De stad Gent treedt dit advies bij. Zoals ook in de vorige aanvraag reeds werd aangehaald wensen we als stad voldoende kwalitatieve landbouwruimte te 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.

Omwille van bovenstaande komt voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

Vergunde verkavelingen

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

Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op

- **Artikel 3.2 - beperken van verhardingen:** het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden. Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt.

Naast een oprit naar de site en naar de dubbele inpandige garage worden ook 4 bijkomende parkeerplaatsen aangelegd en een ruime zone om te manoeuvreren. Het aandeel verharding wordt hiermee niet beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop van tweede categorie in beheer van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De afvoer van het hemelwater dat op alle daken terecht komt, wordt afgevoerd naar twee hemelwaterputten met een gezamenlijke inhoud van 40.000l. Bovendien is er een overloop aanwezig naar een wadi met een inhoud van 20.000 en 40m² infiltratie-oppervlakte. Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien.

Door dit hergebruik zal het hemelwater enigszins gebufferd worden.

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

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans aan de oostelijke rand van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 oktober 2024 tot en met 19 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is een herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning, zie historiek. Er werd in deze voorgaande aanvraag 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 aanvraag wordt meer bebouwing gesloopt en wordt de B&B als nevenfunctie verlaten. Er wordt nog steeds voorzien in de herbouw van de woning en twee woningbijgebouwen met een gezamenlijk volume van iets meer dan 1000 m³ blijven behouden en worden verbouwd/herbouwd.

Hoewel het GRUP een functiewijziging van landbouw naar wonen toestaat, is het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij bepalend of een functiewijziging hier ruimtelijk inpasbaar is. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij adviseert deze aanvraag evenwel ongunstig. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is nog steeds van mening *dat een omvorming naar zonevreemd wonen hier niet gewenst is. De landbouwzetel ligt dieper in het agrarische gebied en ligt quasi tegen een actief professioneel rundveebedrijf. De omvorming naar een zonevreemde site betekent hier 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 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 zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01. Het feit dat de omliggende landbouwgronden in een professioneel landbouwgebruik blijven is uiteraard positief. Het feit echter dat deze landbouwzetel wordt omgevormd naar een residentiële site met aanhorende functies kan mogelijks een negatieve impact betekenen op de vergunningverlening van het direct naastliggende veeteeltbedrijf e.a. bedrijven, bijgevolg wordt er vanuit landbouwkundig standpunt een ongunstig advies verleend.

De stad Gent treedt dit advies bij. Zoals ook in de vorige aanvraag reeds werd aangehaald wensen we als stad voldoende kwalitatieve landbouwruimte te 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.

Omwille van bovenstaande komt voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

In de huidige aanvraag wordt minder gebouwenvolume aan woningbijgebouwen behouden (en herbouwd) t.o.v. de voorgaande aanvraag. Dit betreft een positieve evolutie. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is echter ook nog altijd van mening dat het volume aan woningbijgebouwen ondergeschikt zou moeten zijn aan het woonvolume en dat het volume aan te behouden woningbijgebouwen dus nog steeds te groot is. Ook de oppervlakte aan verharding is nog steeds vrij groot. Er worden naast de twee inpandige garages ook nog steeds bijkomende parkeerplaatsen aangelegd voor de woning en een ruimte oppervlakte aan verharding om te manoeuvreren. Dit is strijdig met artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement van de stad Gent.

CONCLUSIE

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

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor de functiewijziging van een hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor aan Michel Vanfleteren - Julie Van Ginderachter gelegen te Heistraat 24, 9052 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

in artikel 52.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_00506 - OMV_2024115915 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de
functiewijziging van een hoevecomplex van landbouw naar wonen en kantoor - met openbaar
onderzoek - Heistraat, 9052 Gent - Weigering