



Dossiernr.: 2025146/KB/kdz
Gemeentenr.: 2025/80001

POSITIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Hoelang blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Voornaam en achternaam: Liesbeth Verstrynge
Straat en nummer: Poeldendries 58
Postnummer en gemeente: 9850 Landegem

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Aanvraag: het slopen en herbouwen van een hoeve
Straat en nummer: Beekstraatkouter 25
Postnummer en gemeente: 9031 Gent
Kadastrale gegevens: 27^{de} afdeling, sectie A, nr. 1037B en 1040C

INGEWONNEN ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, is volgend advies uitgebracht: Voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij met referentie 2025_005501_v1.

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt in agrarisch gebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij op 14 september 1977).

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

1.2. Vergunde verkavelingen

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

1.3. Stedenbouwkundige verordeningen

Volgende verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag:

- *Algemeen Bouwreglement*
- *Gewestelijke verordening hemelwater*

1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

2. HISTORIEK

Voor de bouwplaats is volgende stedenbouwkundige aanvraag opgenomen in het vergunningenregister:

- 1983/292(1983/10035): vergunning van 2 juni 1983 voor aanbouwen van een koestal

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, HET TERREIN EN HET PROJECT

De site is gelegen langs Beekstraatkouter in Drogen. Deze straat loopt parallel met de Beekstraat. De omgeving is heel landelijk. De bebouwing in de directe omgeving bestaat voornamelijk uit enkele (voormalige) landbouwsites en een aantal zonevreemde woningen. De bebouwing op de site bestaat uit een landbouwwoning en enkele landbouwgebouwen, allen in verouderde staat.

Met dit stedenbouwkundig attest wenst men de vergunbaarheid af te toetsen om de site om te zetten van landbouw naar residentieel wonen. Hiervoor moet toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van artikel 11 van het besluit

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80001

zonevreemde functiewijzigingen. Men wenst daarnaast de bestaande woning te herbouwen op dezelfde plaats (artikel 4.4.13 van de VCRO). Het is niet duidelijk wat men met de rest van de bebouwing op de site beoogt. Er zijn ook nog geen bouwplannen voor de nieuwe woning.

Er zijn voor dit perceel geen bouw misdrijven bekend.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, is volgend advies uitgebracht:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij, afgeleverd op 7 augustus 2025 met kenmerk 2025_005501_v1
Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een voorwaardelijk gunstig advies. De aanvraag betreft een stedenbouwkundig attest tot functiewijziging van een landbouwzetel en het slopen en herbouwen van de woning.
Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gaf reeds een préadvies m.b.t. deze site, met referentienr. 2025_000378_v1. Dit pré-advies werd door de aanvragers ook bij het stedenbouwkundig attest gevoegd.
Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij herhaalt dan ook dit advies:
De voormalige landbouwzetel te Beekstraatkouter nr. 25 te Gent komt, gelet op zijn ruimtelijke ligging naast een groot aantal residentiële woningen en op ca. 200m van woongebied met landelijk karakter, in aanmerking voor een omvorming naar (louter) zonevreemd wonen.
Het Agentschap landbouw en Zeevisserij heeft hierbij wel de volgende opmerkingen:
 - o We stellen vast dat het al een vrij vervallen site betreft. Het is duidelijk dat verkrotte constructies niet meer in aanmerking komen voor een zonevreemd hergebruik.
 - o Het is niet duidelijk welk volume aan bijgebouwen er nog is bij de woning? Indien een site oorspronkelijk opgericht i.f.v. een landbouwzetel, wordt teruggebracht naar louter zonevreemd wonen, dient er zoveel mogelijk onthard te worden en beperkt te worden in ruimtebeslag. Dit zou zich moeten vertalen in het beperken van de bebouwing tot een woning en een gangbaar bijgebouw (met volume ondergeschikt aan het woonvolume). Er dient gestreefd te worden naar maximale ontharding in het buitengebied. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden.
 - o Vertuining van het agrarische gebied of het gebruik van landbouwgronden voor hobbymatige doeleinden kan niet aanvaard worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'. Het project is immers integraal gelegen in het agrarisch gebied en heeft geen betrekking op professionele agrarische activiteiten. De site is gekend en vergund als een landbouwsite.

Met dit stedenbouwkundig attest wenst men de vergunbaarheid af te toetsen om de site om te zetten van landbouw naar residentieel wonen. Hiervoor moet toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van artikel 11 van het besluit zonevreemde functiewijzigingen. Men wenst de bestaande woning te herbouwen op dezelfde plaats (artikel 4.4.13 van de VCRO).

Artikel 4.4.23 (VCRO)

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 alle 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;
- 3° 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°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen.

Artikel 11 (besluit zonevreemde functiewijzigingen)

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

- 1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;
- 2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Artikel 4.4.13. (VCRO)

§ 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 bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

§ 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

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80001

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.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan bovenstaande voorwaarden en kan daardoor strikt genomen gebruik maken van de zonevremde regelgeving. Daarnaast is het advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij bij dergelijke functiewijzigingen ook bepalend. Het Departement gaat principieel akkoord met de functiewijziging.

De voormalige landbouwzetel te Beekstraatkouter nr. 25 te Gent komt, gelet op zijn ruimtelijke ligging naast een groot aantal residentiële woningen en op ca. 200 m van woongebied met landelijk karakter, in aanmerking voor een omvorming naar (louter) zonevremd wonen.

De woning kan dan ook herbouwd worden op dezelfde plaats, voor zover deze op het moment van de aanvraag tot herbouw niet verkrót is. Dit moet duidelijk aangetoond worden in de omgevingsvergunning. Het nieuwe volume van de woning mag maximaal 1000 m³ bedragen. Het is niet duidelijk wat men beoogd met de bestaande bijgebouwen op de site. Sowieso moet een functiewijziging gepaard gaan met een maximale ontharding van de site. Er kan enkel een gangbaar bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 40 m² opgericht worden. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden.

5.2. Algemeen bouwreglement

De conformiteit met het algemeen bouwreglement kan niet nagegaan worden. Hiervoor zijn de ingediende plannen en gegevens te summier.

5.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

7. WATERPARAGRAAF

7.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van waterloop in beheer van de Watering Oude Kale en Meirebeek. Het ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelige gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

7.2. 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.

Op basis van de voorhanden zijnde gegevens is het niet mogelijk om in te schatten of er voldoende maatregelen worden genomen voor hergebruik en infiltratie van hemelwater. Daardoor kan niet nagegaan worden of de aanvraag de watertoets doorstaat.

Bemaling

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

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met dit stedenbouwkundig attest wenst men de vergunbaarheid af te toetsen om de site om te zetten van landbouw naar residentieel wonen. Hiervoor moet toepassing worden gemaakt van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van artikel 11 van het besluit zonevremde functiewijzigingen. Men wenst de bestaande woning ook te herbouwen op dezelfde plaats (artikel 4.4.13 van de VCRO).

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de zonevremde regelgeving en kan daardoor strikt genomen gebruik maken van de zonevremde regelgeving. Daarnaast is het advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij bij dergelijke functiewijzigingen voorwaardelijk positief over de functiewijziging.

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80001

De voormalige landbouwzetel te Beekstraatkouter nr. 25 te Gent komt, gelet op zijn ruimtelijke ligging naast een groot aantal residentiële woningen en op ca. 200m van woongebied met landelijk karakter, in aanmerking voor een omvorming naar (louter) zonevreemd wonen.

De woning kan dan ook herbouwd worden op dezelfde plaats, voor zover deze op het moment van de aanvraag tot herbouw niet verkrot is. Dit moet duidelijk aangetoond worden in de omgevingsvergunning. Het nieuwe volume van de woning mag maximaal 1000 m³ bedragen. Het is niet duidelijk wat men beoogt met de bestaande bijgebouwen op de site. Sowieso moet een functiewijziging gepaard gaan met een maximale ontharding van de site. Er kan enkel een gangbaar bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 40 m² opgericht worden. Een compacte bebouwing met zo weinig mogelijk (bijkomende) verharding dient nagestreefd te worden.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening zal desgevallend gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden. Een functiewijziging van landbouw naar wonen kan hier toegestaan worden, mits de site wordt onthard en de nieuwe bebouwing en verharding als compact wordt opgevat. Bij de woning kan een bijgebouw van maximaal 40 m² toegestaan worden.

Bij het verlenen van dit attest legt het college van burgemeester en schepenen volgende bijzondere voorwaarden op:

Extern advies

De voorwaarden uit het advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij, afgeleverd op 7 augustus 2025 met kenmerk 2025_005501_v1, moeten strikt nageleefd worden.

Bijgebouw

Bij de woning kan een bijgebouw van maximaal 40 m² opgericht worden.

Aldus gedaan in zitting van **6 november 2025**