



2025_CBS_04958 OMV_2024128758 - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een rundveebedrijf naar een paardenfokkerij - met openbaar onderzoek - Adolf Lootensstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Jurgen De Wilde - Karolien Baten met als contactadres Sint-Goriksstraat 80, 9620 Zottegem hebben een aanvraag (OMV_2024128758) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van een rundveebedrijf naar een paardenfokkerij
- Adres: Adolf Lootensstraat 48-50, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nrs. 384_, 385L, 385K en 385N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op .

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het betreft het omvormen van een rundveebedrijf naar een paardenfokkerij.
Er wordt een vroegtijdige hernieuwing en verandering van een veeteeltinrichting aangevraagd waar runderen (totaal 191 dieren) gehouden worden. Het bedrijf heeft een vergunning tot 20 januari 2031. De vergunning van de bestaande inrichting op naam van Vanhulle Wim werd overgenomen door Karolien Baten (OMV_2024130861).
Het rundveebedrijf wordt nu omgevormd naar een paardenfokkerij. De paarden worden in bestaande stallen ondergebracht.

Met deze vergunning wordt volgende toestand aangevraagd:

- stal 1: 9 paarden > 3 jaar en 194 m³ mestopslag
- stal 2: 21 merries en 279 m³ mestopslag;
- stal 3: 8 merries en 24 veulens;
- stal 4: 8 merries;
- mestvaalt 165 m³ vaste mest;
- Totaal: 70 paarden en mestopslag 638 m³

Daarnaast wordt

- de grondwaterwinning geactualiseerd (verminderd);
- de opslag van fyto- en reinigingsproducten verplaatst;
- de mazouttank met verdeelinstallatie en stallen van voertuigen hernieuwd.

Door de omvorming van rundvee naar paardenfokkerij, zullen de bestaande sleufsilos niet meer volledig gebruikt worden, er wordt minder dan 1 000 m³ opgeslagen waardoor deze opslag niet meer indelingsplichtig is.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
6.5.1°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen klasse 3 Hernieuwing	1 verdeelslang
9.4.3.c)1°	stallen waarin grote zoogdieren andere dan varkens of mestkalveren gefokt of gehouden worden, in een agrarisch gebied (van 20 tot en met 200 gespeende dieren) vermindering met 121 plaatsen en omvorming naar 37 volwassen paarden en 33 paarden < 3 jaar klasse 2 Verandering	-121 plaatsen
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens klasse 3 Hernieuwing	15 voertuigen
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt = 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton Vermindering met 4000 l mazout (3,32 ton) klasse 3 Verandering	-3,32 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten,	0 liter

	gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l verandering door verplaatsing klasse 3 Verandering	
28.2.c)1°	opslag dierlijke mest in een agrarisch gebied (van 10 m ³ tot en met 5 000 m ³) vermindering met 1.912 m ³ mestopslag klasse 3 Verandering	-1912 m ³
53.8.1°a)	andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m ³ per jaar en alle putten een diepte hebben die kleiner is dan of gelijk is aan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit Verandering vermindering met 2263 m ³ /jaar klasse 3 Verandering	-2263 m ³ /jaar

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

45.4.e) 1° | Opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong van 1 tot en met 50 ton | 7000 liter

45.14.3° | Opslagplaatsen met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, voor losse granen en voor groenvoeders, met uitsluitel van groenvoeders zonder sapverliezen, in agrarisch gebied vanaf 1.000 m³ | 1820 m³

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 17/10/2024 werd een aktename afgeleverd voor overname van landbouwbedrijf Wim Vanhulle door Karolien Baten. (OMV_2024130861)

Milieuvergunningen

* Op 16/05/2007 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor overname landbouwbedrijf door Vanhulle Wim. (1473/E/5)

* Op 20/01/2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren en het veranderen (door uitbreiding en wijziging) van een rundveebedrijf. (1473/E/6)

Afwijkingen

* Op 31/08/2012 werd door het vlaams minister van leefmilieu de afwijking geweigerd voor een ministeriële afwijking van artikel 5.53.2.2. eerste lid van vlarem ii. (1473/E/7)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 25/06/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van ligboxenstal voor melkvee. (1975 DR 10104)

* Op 01/12/1983 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een sleufsilos. (1982/689 (1982/10070))

* Op 15/05/1986 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een kweekvarkensstal. (1986/280 (1986/21dr))

* Op 16/01/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een open jongveestal. (1989/1452)

* Op 25/05/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een mestput. (1993/10015)

- * Op 16/10/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een bedrijfswoning. (1998/10072)
- * Op 04/07/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een loods, de oprichting van een machineloods en een melkveestal. (2001/10138)
- * Op 22/05/2014 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een veldschuur aan een bestaande veldschuur en rundveestal. (2014/10041)
- * Op 18/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een veldschuur aan een bestaande veldschuur en rundveestal. (2015/05059)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 19 maart 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Naar aanleiding van het ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij (11 februari 2025) werd een replieknota opgeladen. Daarnaast werd een aantal aanpassing aan de rubrieken (32.4 en 17.3.2.1.1.1 b) en plannen doorgevoerd.

Op 24 maart 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden aangezien een nieuwe klasse 2 rubriek 32.4 werd toegevoegd. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Op 30 april 2025 werd opnieuw een wijzigingsverzoek ingediend, naar aanleiding van het ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij (23 april 2025). Met het wijzigingsverzoek worden alle stedenbouwkundige handelingen verwijderd uit de aanvraag. Op die manier wordt er enkel een hernieuwing en verandering aangevraagd van de ingedeelde inrichting (IIOA). Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij had geen bezwaar dat de site omgevormd en verder gebruikt wordt in functie van de uitbouw van een paardenfokkerij, als dit binnen de bestaande vergunde gebouwenvolume kan.

Op 6 mei 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 23 april 2025:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft de bijkomende gegevens en replieknota doorgenomen en komt tot de volgende vaststellingen:

Er wordt een BCP-lijst aangeleverd met 15 paarden in eigendom. Er worden 10 stamboekpapieren aangeleverd van paarden met de naam 'Van het Hellehof'. Hierbij zitten ook nog paarden gefokt door wijlen Lieven Baten.

Van de veulens geboren in 2023 stellen we vast dat sommige veulens afkomstig zijn uit een eigen fokmerrie (in eigendom) en sommige veulens uit een combinatie van paarden (fokmerrie en dekhengst) die niet in eigendom zijn. Zo is bijvoorbeeld het veulen van 2023 Artiest B van het Hellehof afkomstig uit een combinatie van de hengst Valentino Boy en de merrie Be Cute De Muze. Een ander veulen van 2023, Amourlie van het Hellehof, is een combinatie van de hengst Tartufo De Muze en de merrie Be Cute De Muze. In beide gevallen zijn zowel de dekhengst als de fokmerrie eigendom van de paardenfokkerij Stal De Muze van Joris De Brabander en niet van de aanvragers (zie ook de BCP-lijst). Zoals reeds geformuleerd in onze voorgaande adviezen op de

andere site (nl. Sint-Goriksstraat nr. 80 in Zottegem waarvoor een laatste advies gegeven werd op 08/11/2024 (advies met ons kenmerk 2023_008024_v4, OMV 2023101642)) gaat het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet akkoord dat deze veulens worden beschouwd als eigen gefokte veulens.

Bij de 3 veulens van 2024 stellen we hetzelfde vast. Belovelie Van het Hellehof is een combinatie van de hengst Tellini van 't Ruytershof en de merrie Be Cute De Muze. Banderas B Van het Hellehof is een combinatie van de hengst Mylord Carthago en de merrie Hadise Van het Hellehof. In beide gevallen zijn zowel de dekhengst als de fokmerrie geen eigendom van de aanvrager, niettemin worden de aanvragers wel als fokker vermeld of als medefokker (samen met Joris De Brabander). Er kan echter niet akkoord gegaan worden dat het huren (of aankopen) van een drachtige draagmerrie met een embryo (niet afkomstig uit een eigen dekhengst of fokmerrie) wordt aanzien als een eigen fokactiviteit.

Voor 2025 lezen we het volgende in de nota:

'In het jaar 2025 zijn al de eerste signalen te zien van de uitbreiding van zowel de eigen fokkerij alsook van het samenwerkingsverband met Stal de Muze. Er worden immers 10 veulens verwacht in 2025. Vijf veulens zijn daarbij afkomstig uit eigen fokmerries van de aanvragers (reeds verkregen dekbewijzen in bijlage 4). Hiervoor zullen dus eigen fokproducten ingezet worden als fokmerries. Daarnaast worden ook 5 veulens verwacht uit draagmerries, afkomstig uit de samenwerking met Stal de Muze. Hierbij dient opgemerkt te worden dat alle veulens voortkomend uit de eigen fokmerries volledig in volle eigendom blijven. De veulens gefokt door middel van draagmerries uit de samenwerking, zullen 50% eigendom zijn van aanvragers en 50% eigendom zijn van Stal de Muze.'

In de bijkomende replieknota wordt dit ook nog eens herhaald:

'Dit aantal zal nog verder worden uitgebreid wanneer in de toekomst eigen gefokte merrieveulens worden geboren. Deze zullen ook worden aangehouden en ingezet worden in de eigen fokkerij. In bijlage wensen aanvragers eveneens de stamboekgegevens van alle eigen gefokte paarden mee te delen (bijlage 5). Bij draagmoeders daarentegen wordt een embryo, afkomstig uit een genetische topcombinatie, ingeplant bij een draagmoeder die genetisch niet de vereiste kwalificaties heeft. Door deze methode te hanteren kan de aanvrager over meerdere veulens tegelijk beschikken die voortstammen uit genetische topcombinaties. Tegelijkertijd kan de biologische moeder nog steeds actief blijven in de topsport gezien haar embryo's gespoeld worden. Het gebruik van draagmerries zal zoals in de verantwoordingsnota vermeld vooral tot uiting komen in de intensieve samenwerking met Joris De Brabander (Stal De Muze). Conform de bijgevoegde overeenkomst (bijlage 7) zal de samenwerking eruit bestaan dat aanvragers jaarlijks een 10-15 tal embryo's kunnen kopen uit de speciale edities diepvriesembryo's van Joris. Ten gevolge daarvan impliceert dit dat de veulens die geboren worden uit deze embryo's, 100% eigendom zullen zijn van aanvragers. Zij dragen immers het risico en kopen het embryo aan, waardoor deze veulens aanzien dienen te worden als eigen gefokte veulens'.

Er worden 10 veulens verwacht voor 2025. In de eerste plaats zou dit gaan om 5 veulens uit eigen fokmerries waarvoor dekbewijzen worden voorgelegd :

Dekbewijs 1 van 19/07/2024: combinatie van Vergeet Mij Nietje van het Hellehof en Tartufo De Muze

Dekbewijs 2 van 27/06/2024: combinatie van Vinlie van het Hellehof en Valentino Boy

Dekbewijs 3 van 13/06/2024: combinatie van Optima Van het Hellehof en Mosito van het Hellehof

Dekbewijs 4 van 26/07/2024: combinatie van Utopie van het Hellehof en Bamako De Muze (draagmoeder dimi royale)

Dekbewijs 5 van 29/0/2024: combinatie van Hadis van het Hellehof en Vino for fun

Deze laatste merrie, Hadise van het Hellehof, is geen eigendom (meer) van de aanvragers. Deze merrie werd reeds verkocht. Opnieuw kan er bijgevolg maar met 4 eventuele veulens rekening gehouden worden.

De andere veulens worden verwacht uit een diepvriesembryo van Joris De Brabander die worden aangeboden in een draagmerrie die wordt gehuurd of ter beschikking gesteld door Joris De Brabander tot de geboorte van het veulen. Daarna gaan de draagmerries terug naar de sites van Stal De Muze. De aanvragers worden vermeld als fokkers maar Stal De Muze heeft als eerste aankooprecht van deze veulens. Het betreft hier bijgevolg louter de aankoop van een embryo (samengesteld door Joris De Brabander) dat wordt aangeboden in een draagmerrie (gehuurd van Joris De Brabander) waarbij Joris De Brabander als eerste het veulen kan aankopen. Alhoewel er bijgevolg geen enkel dier in eigendom is van de aanvrager (niet de fokmerrie, niet de dekhengst en ook niet de draagmerrie) wordt de aanvrager wel vermeld als fokker, louter omdat de embryo's worden gekocht en de veulens worden geboren op de site. Er kan echter niet akkoord gegaan worden dat het huren (of aankopen) van een drachtige draagmerrie met een embryo (niet afkomstig uit een eigen dekhengst of fokmerrie) wordt aanzien als een eigen fokactiviteit. De eigenlijke echte eigen fok moet minstens gebeuren door een eigen fokmerrie of een embryo (in een draagmerrie) gespoeld uit een eigen fokmerrie.

De eigen fokactiviteiten zijn op zich bijgevolg nog zeer beperkt:

2019: 1

2020: 2

2021: 2

2022: 1

2023: 2

2024: 1

2025: 4 te verwachten

Zoals reeds geformuleerd in ons voorgaande advies kan het voormalige melkveebedrijf omgevormd worden tot paardenfokkerij. Gelet op de zeer beperkte eigen fokactiviteiten op dit moment kan dit enkel gebeuren binnen het bestaand vergund gebouwenvolume. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gaat niet akkoord met nieuwe constructies, ook niet onder de vorm van buitenpistes. Er wordt ruimte voorzien voor het stallen van 70 paarden terwijl er nog maar 15 paarden in eigendom zijn. Er is bijgevolg o.i. binnen het bestaand vergund gebouwenvolume van het melkveebedrijf voldoende ruimte aanwezig om de eigen paarden te stallen en beloop te geven (bv. in loopstallen). Het is duidelijk dat ook naar de toekomst toe enkel kan rekening gehouden worden met de fok van eigen veulens afkomstig uit een paard in eigendom (eigen fokmerrie/eigen dekhengst).

Verder stellen we nog vast dat er 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn bij de landbouwzetel. Het is niet duidelijk wie er de tweede bedrijfswoning zal bewonen. Het is duidelijk dat deze niet afgesplitst kan worden. We stellen vast dat er een bureel wordt voorzien in 1 van de voormalige rundveestallen. De noodzaak hiertoe is niet duidelijk gelet op het feit dat er 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn.

Het ongunstig advies blijft van toepassing.

Gunstig advies van Watering Oude Kale en Meirebeek afgeleverd op 15 januari 2025 onder ref.

-:

Geen verdere opmerkingen

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen
afgeleverd op 11 februari 2025 onder ref. 2024_008648_v1:

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

De aanvraag betreft de aanleg van 2 buitenpistes en de aanleg van een nieuwe mestvaalt bij een bestaande landbouwzetel gelegen in agrarisch gebied dat tevens herbevestigd is (HAG). Hierbij wenst men ook de milieuvergunning van het bestaande melkveebedrijf te wijziging van het huisvesten van 191 runderen (melkkoeien, andere runderen) naar het huisvesten van 70 paarden.

De aanvragers, Karolien Baten en Jurgen De Wilde, zijn gekend bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij met voorgaande dossiers op een andere site te Sint-Goriksstraat nr. 80 in Zottegem waarvoor een laatste advies gegeven werd op 08/11/2024 (advies met ons kenmerk 2023_008024_v4, OMV 2023101642).

Er werd, op basis van de aangeleverde gegevens, geoordeeld door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dat de paardenfokactiviteiten eerder nog te situeren waren in de hobbysfeer. Met betrekking tot de laatste aangeleverde gegevens werd door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgende geconcludeerd :

' ...

Naar aanleiding van dit ongunstige advies werd er een gewijzigde projectinhoud opgeladen in het omgevingsloket. In kader van de gewijzigde projectinhoud wordt opnieuw om advies gevraagd.

In de gewijzigde projectinhoud worden volgende zaken aangeleverd: een vernieuwde BCP-lijst met de aanwezige paarden,

replieknota, dekbewijzen voor paarden 2024, visitekaartjes en gehuurde weides 2024.

In de nota lezen we volgende uiteenzetting:

'De BCP-lijst is wel degelijk ook gewijzigd ten opzichte van de aanwezig lijst in het dossier. Op de bijgewerkte versie staat immers te lezen dat in het jaar 2023 wel degelijk 4 veulens gefokt werden in de fokkerij. Hopelijk is hiermee de onduidelijkheid in verband met de draagmerries en wiens eigendom de veulens dan uiteindelijk zouden zijn, afgedaan. Bovendien staat op de BCP lijst heden ten dage maar 1 paard dat niet de extensie "Van het Hellehof" draagt. Op de BCP-lijst die voorgaand werd toegevoegd stonden ook nog 3 andere pony's vermeld (Pantani, Titan en Twinkie). Dit waren pony's van de zoon van aanvragers, dewelke op vandaag verkocht zijn en dus niet meer op de BCP-lijst aanwezig vermeld staan. Ook hierin valt dus een belangrijke evolutie te zien, daar de BCP-lijst hoofdzakelijk en bijna alleen maar bestaat uit eigen gefokte producten.'

Met betrekking tot deze veulens van 2023 werden nog de stamboekpapieren opgevraagd op 26/04/2024 via verstuur een bericht.

Tot op heden werden deze nog niet ontvangen.

Met betrekking tot de fokkerij wordt het volgende ook geformuleerd:

Aldus zijn volgende fokkerij-activiteiten alreeds gerealiseerd:

- In 2019: 1 gezond geboren veulen*
- In 2020: 2 gezond geboren veulens*
- In 2021: 2 gezond geboren veulens*
- In 2022: 1 gezond geboren veulen*
- In 2023: 4 gezond geboren veulens*
- In 2024: 4 te verwachten veulens*

Ook voor het jaar 2024 zal er met 3 draagmoeders gewerkt worden gezien eigen gefokte veulens uit voorgaande jaren nog niet kunnen ingezet worden als fokmerrie. In totaal zijn er voor komend jaar 4 veulens te verwachten:

- Een van de verwachte veulens is afkomstig van Mosito Van het Hellehof. Dit betreft een dekhengst afkomstig uit de eigen fokkerij, die destijds verkocht werd maar nu ingezet wordt als dekhengst voor een tweede bloedlijn. Het veulen wordt eigendom van de fokkerij na geboorte conform de dekregistratie.

- Een tweede verwachte veulen komt voort uit een embryospoeling van de eigen gefokte merrie Hadise Van het Hellehof. Ook Hadise is een eigen fokproduct dat destijds verkocht werd, maar waarbij zij door middel van embryospoeling toch nog ingezet kan worden in de eigen fokkerij. Conform de dekregistratie zal het veulen eigendom zijn van aanvragers.

- Tot slot wordt opnieuw een veulen verwacht via embryospoeling van de topmerrie Be Cute de Muze Z. Ook dit veulen zal conform de dekregistratie eigendom zijn van de fokkerij.

Bovenstaand opgesomde veulens worden allen verwacht via draagmerries. Desondanks zijn de te verwachten veulens wel degelijk eigendom van fokkerij Van het Hellehof en zullen deze ook dezelfde extensie dragen. De risico's liggen bijgevolg dan ook volledig bij aanvragers, als eigenaars en fokkers van de te verwachten veulens.

Het loutere feit dat gebruik gemaakt wordt van draagmerries, doet geen afbreuk aan het risico dat de fokker draagt, maar stamt louter voort uit het feit dat op heden slechts 1 fokmerrie uit de eigen fokkerij kan aangewend worden.

- Tot slot wordt ook een veulen verwacht van de eigen fokmerrie Optima vh Hellehof.

Zoals reeds in de verantwoordingsnota ook werd toegevoegd, staan de draagmerries niet op de BCP lijst als houder. Wanneer de dracht voltooid is en de merries bevallen zijn keren zij nadien terug naar hun eigenaars, terwijl de veulens in eigendom zijn en blijven van aanvrager.

We stellen bijgevolg vast dat de veulens die geboren worden hoofdzakelijk een product zijn uit paarden in eigendom van Joris De Brabander en dat er een overeenkomst is om deze paarden als fokproduct van Karolien Baten te laten gelden. Van 3 van de 4 veulens zijn noch de dekhengst, noch de biologische fokmerrie, noch de draagmerrie in eigendom van de aanvrager. Dit kan niet beschouwd worden als een zone-eigen paardenfokkerij. Enkel het veulen uit Optima vh Hellehof kan beschouwd worden als een eigen gefokt veulen. Met een gemiddelde van 1 a 2 veulens per jaar kan er niet gesproken worden over een professionele fokkerij.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij behoudt dan ook haar voorgaande standpunt.

...'

De voorgaande aanvraag werd uiteindelijk in beroepsprocedure gewijzigd naar het louter aanvragen van een hobbystal binnen art. 4.4.8/2. We stellen vast dat de site te Sint-Goriksstraat kort nadien te koop werd aangeboden.

De aanvragers wensen zich nu te vestigen op een site, gekend bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij als een melkveebedrijf, te Adolf Lootensstraat nr. 50 in Gent. Het betreft een landbouwbedrijf met 2 bedrijfswoningen nrs. 50 en 48 en achterliggende bedrijfsgebouwen. Opnieuw wordt er vermeld in de nota dat het gaat om een bestaande paardenfokkerij. Volgende gegevens worden nu aangeleverd:

- 2019: 1 gezond geboren veulen - 2020: 2 gezond geboren veulens - 2021: 2 gezond geboren veulens - 2023: 4 gezond geboren veulens

- 2024: 3 gezond geboren veulens, 1 doodgeboren

- 2025: 10 te verwachten veulens

De voorbije jaren werden steeds draagmerries ingezet in de fokkerij. Dit omwille van het feit dat de eigen gefokte veulens van de voorgaande jaren nog niet konden ingezet worden in de eigen

fokkerij. In de toekomst zal dit wel gebeuren, waardoor het aantal veulens per jaar automatisch zal toenemen.

Daarnaast zal de fokkerij een bijkomende aanzienlijke uitbreiding ondergaan, door middel van een intensieve samenwerking met Stal de Muze (Joris De Brabander). Deze samenwerking zal ook officieel gemaakt worden door middel van een overeenkomst. Echter kan deze overeenkomst pas bestendigd worden zodra de vereiste vergunningen betreffende deze site in orde gebracht zijn.

De samenwerking zal in eerste instantie vooral bestaan uit het gebruik en de stalling van draagmoeders. Daarbij is het de bedoeling dat een deel van de draagmoeders van Stal de Muze gestald zullen worden op de site van aanvragers. De veulens die voortkomen uit deze draagmerries zullen een gedeeld eigenaarschap hebben (aanvragers x Stal de Muze).

Daarnaast is het uiteraard ook nog steeds de bedoeling de eigen fokproducten (extensienaam Van het Hellehof) in te zetten om zo de eigen foklijn verder te kunnen laten doorgroeien.

In het jaar 2025 zijn al de eerste signalen te zien van de uitbreiding van zowel de eigen fokkerij alsook van het samenwerkingsverband met Stal de Muze. Er worden immers 10 veulens verwacht in 2025. Vijf veulens zijn daarbij afkomstig uit eigen fokmerries van de aanvragers (reeds verkregen dekbewijzen in bijlage 4). Hiervoor zullen dus eigen fokproducten ingezet worden als fokmerries. Daarnaast worden ook 5 veulens verwacht uit draagmerries, afkomstig uit de samenwerking met Stal de Muze. Hierbij dient opgemerkt te worden dat alle veulens voortkomend uit de eigen fokmerries volledig in volle eigendom blijven. De veulens gefokt door middel van draagmerries uit de samenwerking, zullen 50% eigendom zijn van aanvragers en 50% eigendom zijn van Stal de Muze. De draagmerries die op de site gestald zullen worden in kader van de samenwerking, worden niet geregistreerd op de BCP-lijst van aanvragers. Dit omwille van het logische feit dat de draagmoeders geen eigendom zijn van aanvragers. De hieruit geboren veulens zullen wel op de site aanwezig blijven. Zij zullen verder worden getraind en afgericht op de fokkerij van aanvragers, samen met de eigen gefokte veulens.'

Zoals reeds geformuleerd in onze voorgaande adviezen is er op heden nog geen sprake van een voldoende grote fokactiviteit. Met betrekking tot de veulens afkomstig uit de overeenkomst met Joris De Brabander van 2024 gaat het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet akkoord (zie onze voorgaande adviezen). Er kan enkel rekening gehouden worden met veulens afkomstig uit eigen fokmerries. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft de stamboekpapieren opgevraagd van de veulens waarbij de aanvragers duidelijk vermeld worden als fokker van 2024. Tot op heden mochten wij die niet ontvangen. Er zouden 10 veulens verwacht worden voor 2025. Hiermee kan echter nog geen rekening gehouden worden.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft geen bezwaar dat de site wordt omgevormd en verder gebruikt in functie van de uitbouw van een paardenfokkerij. Dit dient echter in eerste instantie te gebeuren binnen het bestaand vergund gebouwenvolume. Er kan (nog) niet akkoord gegaan worden met uitbreidingen of nieuwbouwconstructies, ook niet onder de vorm van buitenpistes. De aanvragers hebben volgens de nota op heden slechts 15 paarden in eigendom. Er is bijgevolg o.i. binnen het bestaand vergund gebouwenvolume van het melkveebedrijf voldoende ruimte aanwezig om de eigen paarden te stallen en beloop te geven (bv. in loopstallen).

Er wordt vermeld in de nota dat er een overeenkomst zou worden afgesloten met Joris De Brabander voor het stallen van een deel van zijn draagmerries. Het is niet duidelijk over hoeveel draagmerries het hier gaat. Het stallen van draagmerries van een derde wordt in principe beschouwd als een zonevreemde activiteit in agrarisch gebied. We verstaan uit de nota dat een deel van de draagmerries zal gebruikt worden i.f.v. de eigen fokkerij maar een deel ook niet. Hierbij wordt ook vermeld dat de veulens verder zullen worden getraind en afgericht, samen met

de eigen veulens. Er zullen m.a.w. ook veulens die geen eigen fokproducten zijn, afgericht worden. Het africhten van veulens van derden betreft ook een zonevreemde activiteit in het agrarische gebied. Er kan dan ook enkel akkoord gegaan worden met het stallen van enkele draagmerries i.f.v. de eigen fok en het africhten van de eigen gefokte veulens. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft geen bezwaar dat de aanvragers de eigen beginnende fokkerij op deze site willen vestigen en uitbouwen. Er kan echter niet akkoord gegaan worden met de gevraagde uitbreidingen gelet op de nog beperkte eigen fok en de deels zonevreemde activiteiten door het stallen van draagmerries en het africhten van hieruit geboren veulens van Joris De Brabander die niet i.f.v. de eigen fokkerij zijn. Er werden op 07/02/2025 door de aanvragers bijkomende bijlages opgeladen in het omgevingsloket. Dit betreft een BPC-lijst (overzicht paarden) en stamboekgegevens van de veulens van 2019 – 2023. Er werd hierbij vermeld dat er later nog gegevens zouden aangeleverd worden. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft hierop gevraagd om bijkomende gegevens op te laden via een gewijzigde projectinhoud zodat deze officieel worden bijgevoegd bij het dossier en er tijd is om deze te bekijken. Tot op heden werd er echter geen bijkomende informatie meer ontvangen. Gelet op de deadline voor het geven van een advies op 11/02/2025 wordt er dan ook een ongunstig advies verleend.

Gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 24 december 2024 onder ref. 020043-003/DVS/2024.

Gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 22 januari 2025 onder ref. -: *Met voorliggende aanvraag wenst de exploitant de verandering en de overname van de exploitatie te bekomen. De nieuwe exploitant wenst de site om te vormen tot een paardenfokkerij. De exploitatie is vergund voor 191 runderen, waarvan 50 runderen <1 jaar, 51 runderen 1-2 jaar, 73 melkkoeien en 17 andere runderen. De exploitant wenst in de toekomst vergund te zijn voor het houden van 70 paarden, waarvan 37 volwassen paarden en 33 paarden in opfok (<3 jaar). In de aanvraag zit een aftoetsing aan het stikstofdecreet. De PAS-referentie 2030 voor deze exploitatie bedraagt 826,5 kg NH₃/jaar. In de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag zal in de gewenste situatie de jaarlijkse ammoniakemissie maximaal 254,3 kg bedragen. Er wordt aldus voldaan aan de PAS-referentie 2030. Volgens het decreet over de programmatische aanpak stikstof is bij de passende beoordeling van de effecten voor de exploitatie van een veehouderij waarvoor een PAS-referentie 2030 van toepassing is, geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft, als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:*

- 1° er is voldaan aan de PAS-referentie 2030;*
- 2° er is geen stijging van de stikstofdepositie t.o.v. van de huidige vergunde situatie;*
- 3° de impactscore is lager dan 50%.*

Voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan al deze voorwaarden waardoor er aldus geen betekenisvolle aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone mogelijk is, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het perceel ligt in **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 verblijfgelegenheid 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.

Het is onduidelijk of de voorgestelde inrichting of activiteiten zijn in overeenstemming met de voorgeschreven planologische bestemming.

Er is op heden nog geen sprake van een voldoende grote fokactiviteit. Met betrekking tot de veulens afkomstig uit de overeenkomst met Joris De Brabander van 2024 kan geen rekening gehouden worden. Er kan enkel rekening gehouden worden met veulens afkomstig uit eigen fokmerries.

Er wordt vermeld in de nota dat er een overeenkomst zou worden afgesloten met Joris De Brabander voor het stallen van een deel van zijn draagmerries. Het is niet duidelijk over hoeveel draagmerries het hier gaat. Het stallen van draagmerries van een derde wordt in principe beschouwd als een **zonevreemde activiteit** in agrarisch gebied. We verstaan uit de nota at een deel van de draagmerries zal gebruikt worden i.f.v. de eigen fokkerij maar een deel ook niet. Hierbij wordt ook vermeld dat de veulens verder zullen worden getraind en afgericht, samen met de eigen veulens. Er zullen m.a.w. ook veulens die geen eigen fokproducten zijn, afgericht worden. Het africhten van veulens van derden betreft ook een **zonevreemde activiteit** in het agrarische gebied.

Er kan dan ook enkel akkoord gegaan worden met het stallen van enkele draagmerries i.f.v. de eigen fok en het africhten van de eigen gefokte veulens.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en latere wijzigingen.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- aan de perceelsgrenzen 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).
- aan de perceelsgrenzen 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).
- aan de perceelsgrenzen 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 ingevuld als landbouwbedrijf.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

De grondwaterwinning betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De grondwaterwinning moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

De grondwaterwinning is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De grondwaterwinning moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

De impact van de van de buitenpistes en mestopslag op de biodiversiteit is beperkt.

Het advies van het Agentschap van Natuur en Bos is gunstig:

'... De PAS-referentie 2030 voor deze exploitatie bedraagt 826,5 kg NH₃/jaar. In de voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag zal in de gewenste situatie de jaarlijkse ammoniakemissie maximaal 254,3 kg bedragen. Er wordt aldus voldaan aan de PAS-referentie 2030.

Volgens het decreet over de programmatische aanpak stikstof is bij de passende beoordeling van de effecten voor de exploitatie van een veehouderij waarvoor een PAS-referentie 2030 van toepassing is, geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft, als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° er is voldaan aan de PAS-referentie 2030;

2° er is geen stijging van de stikstofdepositie t.o.v. van de huidige vergunde situatie;

3° de impactscore is lager dan 50%.

Voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan al deze voorwaarden...'

De woningen liggen in individueel te optimaliseren buitengebied. De woningen worden niet mee opgenomen in de contour van de vergunning.

De bouwheer moet zijn woningen verplicht uitrusten met een IBA of KWZI (kleinschalige waterzuivering) waarin een septische put voorzien wordt. De installatie, beheer en onderhoud hiervan kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen. Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, Aquafoon 078 35 35 99.

Indien bij een actualisatie van het zoneringsplan de zonering van het perceel wijzigt naar een collectief gerioleerd gebied moet er minimaal een septische put voorzien worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement.

Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

De wordt als opmerking meegenomen.

Er is geen lozing van bedrijfsafvalwater.

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 3 januari 2025 tot en met 1 februari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 1 april 2025 tot en met 30 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, folies, ijzer, batterijen en accu's, KGA, glas) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De krenge mogen niet op het terrein worden begraven. In afwachting van afvoer dienen de krenge conform artikel 5.9.8.4.§4 van Vlarem II bewaard te worden. Dit wordt als opmerking meegegeven.

Voor het houden van de te vergunnen veestapel dient de exploitant volgens het Mestdecreet over voldoende nutriëntenemissierechten (NER-D) dient te beschikken. Dit wordt als opmerking opgenomen.

De exploitant is vergund voor de opslag van 2 505 m³ mest. Daarnaast was er ook nog een niet gebruikte mestkelder aanwezig onder stal 4 (oude biggen stal).

De exploitant vraagt een vermindering met 1 912 m³ mest .

Een deel mestkelders aanwezig op de site worden omgevormd naar hemelwateropvang:

- onder stal 3: 787 m³

- onder stal 4: 270 m³

Op de bestaande mestvaalt (langs de sleufsilo's) werd er 975 m³ vaste mest opgeslagen, dit wordt nu beperkt tot 165 m³ vaste mest.

Met de nieuwe situatie wordt volgende mestopslag (638 m³) aangevraagd, waarvan 165 m³ vaste mest en 473 m³ mengmest:

- 194 m³ mestopslag onder stal 1;

- 279 m³ mestopslag onder stal 2.

Er wordt aangenomen dat er voldoende mestopslagcapaciteit is.

aspect hemelwater

Het hemelwater van het bedrijf wordt opgevangen

- voor stal 1 in een hemelwaterput van 10 m³

- voor stal 3 in de omgevormde mestkelder van 787 m³

- voor stal 4 in de omgevormde mestkelder van 270 m³

- langs de mestvaalt een omgevormde citern voor silosappen van 10 m³

Het hemelwater wordt gebruikt voor laagwaardige toepassingen zoals het reinigen van de paarden, stallen.

aspect afvalwater

De inrichting ligt in individueel te optimaliseren buitengebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Het afvalwater van de woning(en) dient geloosd worden via een IBA. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Het reinigingswater van de bedrijfsgebouwen en de wasplaats wordt opgevangen in de mestkelders en uitgespreid op het land. Er wordt geen bedrijfsafvalwater geloosd.

aspect grondwater

De exploitant is momenteel vergund voor het oppompen van 3 421 m³ grondwater per jaar. De exploitant vraagt een vermindering van het opgepompte debiet grondwater aanvraagt tot 4,8 m³/dag en 1 158 m³/jaar in functie van het verminderde aantal dieren.

Het grondwater wordt gebruikt als drinkwater voor de paarden en voor huishoudelijke doeleinden.

Het grondwater wordt onttrokken uit een boorput van 9 m diepte in het Quartair (HCOV 0100).

Volgende hoogwaardige waterbehoefte zijn er op het landbouwbedrijf:

-paarden: $70 \times 14,4 \text{ m}^3/\text{jaar} = 1\,008 \text{ m}^3/\text{jaar}$

-gedomicileerden: $5 \times 30 \text{ m}^3/\text{jaar} = 150 \text{ m}^3/\text{jaar}$

Er is een totale hoogwaterbehoefte van $1\,158 \text{ m}^3/\text{jaar}$.

Het gevraagde debiet kan toegestaan worden.

Voor laagwaardige toepassingen zoals reinigen van de stallen, wassen van paarden... dient regenwater prioritair gebruikt te worden. **Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.**

De grondwaterwinning is uitgerust met een debietmeter en een aftapkraantje.

De grondwaterwinning moet aangelegd, gewijzigd, verbouwd en geëxploiteerd worden volgens de regels van goed vakmanschap zoals opgenomen in de code van goede praktijk voor boren, exploiteren en afsluiten van boorputten voor grondwaterwinning vastgesteld in bijlage 5.53.1 van Vlarem II. Het aanleggen, wijzigen, verbouwen en buiten dienst stellen van een grondwaterwinning mag enkel gebeuren door een boorbedrijf, erkend volgens het VLAREL, dit wordt als opmerking opgenomen.

aspect bodem

De exploitant is momenteel vergund voor 3 mazouttanks van 7 000 l:

-ondergrondse tank van 3 000 l voor verwarming woning

-bovengrondse tank van 2 000 l voor verwarming van de biggenstal

-bovengrondse ingekuipte enkelwandige tank van 2 000 l met verdeelinstallatie

Met deze vergunning wordt een bovengrondse tank van 3 000 l (2500 kg) met verdeelinstallatie aangevraagd. De tank voor het verwarmen van de woning is niet meer indelingsplichtig en de tank voor de verwarming van de biggenstal werd verwijderd.

Een keuringsattest van een beperkt onderzoek kon worden voorgelegd, waaruit blijkt dat de tank voldoet aan de voorwaarden van hoofdstuk 5.17 van Vlarem II.

Op de houder is een kenplaat aanwezig.

De tank en tankplaats is voorzien op een verharde ondergrond in een loods naast stal 4. De loods waarin getankt wordt is aan één zijde open. De ondergrond is verhard.

De tank dient beschermd te worden tegen regeninslag en de tankpiste dient voorzien worden in de zone binnen in de loods zonder regeninslag. De locatie van de tankpiste dient visueel op de grond afgebakend te worden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat een bewijs van aanpassing bij de start van de exploitatie dient te worden gestuurd naar de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

De exploitant dient toezicht te houden tijdens de vuloperaties en te voorzien in een spil kit (met sleeves of andere indammingsmiddelen) voor het geval er alsnog brandstof zou worden gemorst.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Er worden 200 l gevaarlijke producten (fyto- en reinigingsproducten) in kleine verpakkingen (rubriek 17.4) opgeslagen. Alle vaten en bussen moeten ingekuipt zijn. Dit betekent dat de bussen of vaten op een lekbak staan (rooster met een vloeistofdichte bak onder, bvb. in metaal). Bij start van de exploitatie dient aan de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de Stad Gent

aangetoond (met vermelding van het dossiernummer) worden dat de opslag van alle gevaarlijke producten in of op een lekbak/inkuiping gebeurt. **Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.**

De mestopslag gebeurt op een bestaande lekdichte mestvaalt omwand met 3 betonnen muren met een afvoer naar een mestkelder onder stal 2. De vloeren van de mestkelders zijn mestdicht en niet voorzien van overstorten of afvoerkanalen naar een oppervlaktewater, een openbare riolering, een kunstmatige afvoerweg voor regenwater of naar een verliesput.

De dieren worden gehouden in verharde stallen. Onder stal 1 en 2 bevinden zich mestkelders. De exploitant met zorgen voor de goede staat van de inrichting inzonderheid van de stallen en de opslagplaatsen voor mest en toebehoren, door een regelmatig onderhoud en controle. De mogelijke vloeistoflekken die aanleiding geven tot bodemverontreiniging of tot verspreiding in het oppervlaktewater, het grondwater of op naburige eigendommen dienen te worden vermeden. **Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.**

Er zijn bestaande groenvoedersilo's aanwezig. De bestaande groenvoederopslag is niet meer ingedeeld en wordt beperkt gebruikt voor opslag van mais in pakken en wortelen. Afstroming van sapverlies dient vermeden te worden, dit wordt als opmerking opgenomen.

aspect geluid

Volgende activiteiten kunnen aanleiding geven tot geluidshinder
-dieren
-aan- en afrijden van voertuigen.

De dieren worden deels op de weide, deels in gesloten stallen gehouden. De stallen worden natuurlijk verlucht.

Door de verandering in diercategorie zal de mobiliteit bewegingen veranderen. Er zal vb geen wekelijkse afvoer meer zijn van melk, maar wel bezoeken van o.a. een hoefsmid.

Om de geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, dienen de motoren van de bedrijfsvoertuigen (productie, bestellingen en leveringen, ...) tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties moeten stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.m. **Dit wordt als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen.**

Er zijn geen klachten gekend en tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend. Er zijn slechts een aantal woningen in de directe omgeving. Er kan aangenomen worden dat de geluidshinder zich tot een minimum beperkt.

aspect lucht

Het bedrijf wordt omgevormd van rundvee naar een paardenfokkerij.

Volgende uitstoot wordt berekend voor de bestaande omgevormde stallen:

- stal 1: 9 paarden < 3 jaar: 18,9 kg NH₃/jaar;
- stal 2: 21 paarden > 3 jaar: 105 kg NH₃/jaar
- stal 3: 8 paarden < 3 jaar, 24 paarden > 3 jaar: 90,4 kg NH₃/jaar

- stal 4: 8 paarden > 3 jaar: 40 kg NH₃/jaar

Totaal: 254,3 kg NH₃. Dit is een vermindering van 847,7 kg ten opzichte van de referentiesituatie in 2021.

De mengmest wordt opgeslagen in mestkelders onder de gesloten stallen. De paarden worden gehouden in ingestrooide stallen.

Er zijn geen klachten gekend van de inrichting. Tijdens het openbaar onderzoek worden er geen bezwaren ingediend. Gezien de wijziging van het bedrijf kan er aangenomen worden dat de geurhinder zich tot een minimum beperkt.

aspect inplanting

Voor paardenstallen zijn er geen afstandsregels opgenomen in Vlarem.

De bestaande stallen zijn gelegen in agrarisch gebied.

Rond de inrichting zijn er weinig groenvoorziening of kleine landschapselementen aanwezig. Kleine landschapselementen bieden een grote meerwaarden voor zowel natuur (biotopen, uitrustplaatsen, verbindingssassen, ...) als voor de mens (positieve belevingswaarde). Om de inrichting beter in het landschap te doen inpassen dient rondom de inrichting bijkomende aanplantingen te gebeuren:

Ter hoogte van de straat aan de silo's (west en noord zijde) en-aan de achterzijde van de inrichting (noord-oost zijde) dienen bijkomende bomen, struiken en heesters aangeplant te worden. Binnen een termijn van 9 maanden na het verlenen van de vergunning dient een bewijs van aanplanting bezorgd worden aan de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer. **Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.**

aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Er is geen bezwaar tegen het vestigen van een beginnende paardenfokkerij op deze site. Er kan echter niet akkoord gegaan worden met de gevraagde uitbreidingen gelet op de nog beperkte eigen fok en de deels zonevreemde activiteiten door het stallen van draagmerries en het africhten van hieruit geboren veulens van Joris De Brabander die niet i.f.v. de eigen fokkerij zijn. Er kan enkel akkoord gegaan worden met het stallen van enkele draagmerries i.f.v. de eigen fok en het africhten van de eigen gefokte veulens. **Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.**

Op de site zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, één op met nummer 48, één met nummer 50. De woning op nummer 50 is de oorspronkelijke [Boerenwoning Schuttershoeve](#), opgenomen op de inventaris Onroerend Erfgoed. De woning op nummer 48 werd in 1998 vergund als tweede bedrijfswoning. Er is geen zonevreemd gebruik van deze woningen gekend. Het is bijgevolg niet toegestaan dat deze woningen afgesplitst worden van het landbouwbedrijf gezien zij in functie

van dit bedrijf gebouwd en vergund zijn. Een zonevreemd gebruik is hier niet gewenst en bijgevolg niet toegestaan. **Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.**

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
6.5.1°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen Hernieuwing	1 verdeelslang
9.4.3.c)1°	stallen waarin grote zoogdieren andere dan varkens of mestkalveren gefokt of gehouden worden, in een agrarisch gebied (van 20 tot en met 200 gespeende dieren) vermindering met 121 plaatsen en omvorming naar 37 volwassen paarden en 33 paarden < 3 jaar Verandering	-121 plaatsen
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Hernieuwing	15 voertuigen
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt = 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton Vermindering met 4000 l mazout (3,32 ton) Verandering	-3,32 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l verandering door verplaatsing Verandering	0 liter
28.2.c)1°	opslag dierlijke mest in een agrarisch gebied (van 10 m³ tot en met 5 000 m³) vermindering met 1.912 m³ mestopslag Verandering	-1912 m³
53.8.1°a)	andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m³ per jaar en alle putten een diepte hebben die kleiner is dan of gelijk is aan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit Verandering vermindering met 2263 m³/jaar Verandering	-2263 m³/jaar

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20240927-0045) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

6.5.1°	brandstofverdeelininstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen hernieuwing klasse 3	1 verdeelslang
9.4.3.c)1°	stallen waarin grote zoogdieren andere dan varkens of mestkalveren gefokt of gehouden worden, in een agrarisch gebied (van 20 tot en met 200 gespeende dieren) 37 volwassen paarden en 33 paarden < 3 jaar klasse 2	70 plaatsen
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens hernieuwing klasse 3	15 voertuigen
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt = 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton hernieuwing 3000 liter (2,49 ton) klasse 3	2,49 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l fytoproducten en reiningsmiddelen klasse 3	200 liter
28.2.c)1°	opslag dierlijke mest in een agrarisch gebied (van 10 m³ tot en met 5 000 m³) waarvan 165 m³ vaste mest en 473 m³ mengmest klasse 3	638 m³
53.8.1°a)	andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m³ per jaar en alle putten een diepte hebben die kleiner is dan of gelijk is aan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit 1158 m³/jaar en 4,8 m³/jaar klasse 3	1158 m³/jaar

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 verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het omvormen van een rundveebedrijf naar een paardenfokkerij aan Jurgen De Wilde - Karolien Baten gelegen te Adolf Lootensstraat 48-50, 9031 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Baten Karolien met inrichtingsnummer 20240927-0045 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
6.5.1°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen Hernieuwing	1 verdeelslang
9.4.3.c)1°	stallen waarin grote zoogdieren andere dan varkens of mestkalveren gefokt of gehouden worden, in een agrarisch gebied (van 20 tot en met 200 gespeende dieren) vermindering met 121 plaatsen en omvorming naar 37 volwassen paarden en 33 paarden < 3 jaar Verandering	-121 plaatsen
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Hernieuwing	15 voertuigen
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton Vermindering met 4000 l mazout (3,32 ton) Verandering	-3,32 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l verandering door verplaatsing Verandering	0 liter
28.2.c)1°	opslag dierlijke mest in een agrarisch gebied (van 10 m ³ tot en met 5 000 m ³) vermindering met 1.912 m ³ mestopslag Verandering	-1912 m ³
53.8.1°a)	andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m ³ per jaar en alle putten een diepte hebben die kleiner is dan of gelijk is aan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit Verandering vermindering met 2263 m ³ /jaar Verandering	-2263 m ³ /jaar

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20240927-0045) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
6.5.1°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen hernieuwing klasse 3	1 verdeelslang
9.4.3.c)1°	stallen waarin grote zoogdieren andere dan varkens of mestkalveren gefokt of gehouden worden, in een agrarisch	70 plaatsen

	gebied (van 20 tot en met 200 gespeende dieren) 37 volwassen paarden en 33 paarden < 3 jaar klasse 2	
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens hernieuwing klasse 3	15 voertuigen
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt $\geq 55^{\circ}\text{C}$ met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton hernieuwing 3000 liter (2,49 ton) klasse 3	2,49 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l fytproducten en reiningsmiddelen klasse 3	200 liter
28.2.c)1°	opslag dierlijke mest in een agrarisch gebied (van 10 m ³ tot en met 5 000 m ³) waarvan 165 m ³ vaste mest en 473 m ³ mengmest klasse 3	638 m ³
53.8.1°a)	andere boringen van grondwaterwinningsputten en grondwaterwinning dan de boringen, vermeld in rubriek 53.1 tot en met 53.7 en 53.12, waarvan het totaal opgepompte debiet kleiner is dan of gelijk is aan 5000 m ³ per jaar en alle putten een diepte hebben die kleiner is dan of gelijk is aan het locatiespecifieke dieptecriterium, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 2ter van dit besluit 1158 m ³ /jaar en 4,8 m ³ /jaar klasse 3	1158 m ³ /jaar

De lopende vergunningen worden opgeheven.

Artikel 2:

Verleent de vergunning voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Gebruik regenwater

Voor laagwaardige toepassingen zoals reinigen van de stallen, wassen van paarden... dient regenwater prioritair gebruikt te worden.

Tank/tankpiste

De tank dient beschermd te worden tegen regeninslag en de tankpiste dient voorzien worden in de zone binnen in de loods zonder regeninslag. De locatie van de tankpiste dient visueel op de grond afgebakend te worden.

Een bewijs van aanpassing dient bij de start van de exploitatie te worden gestuurd naar de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

De exploitant dient toezicht te houden tijdens de vuloperaties en te voorzien in een spil kit (met sleeves of andere indammingsmiddelen) voor het geval er alsnog brandstof zou worden gemorst.

Opslag gevaarlijke producten

Alle vaten en bussen moeten ingekuipt zijn. Dit betekent dat de bussen of vaten op een lekbak staan (rooster met een vloeistofdichte bak onder, bvb. in metaal).

Bij start van de exploitatie dient aan de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de Stad Gent aangetoond (met vermelding van het dossiernummer) worden dat de opslag van alle gevaarlijke producten in of op een lekbak/inkuiping gebeurt.

Stallen/mestopslag

De exploitant moet zorgen voor de goede staat van de inrichting inzonderheid van de stallen en de opslagplaatsen voor mest en toebehoren, door een regelmatig onderhoud en controle. De mogelijke vloeistoflekken die aanleiding geven tot bodemverontreiniging of tot verspreiding in het oppervlaktewater, het grondwater of op naburige eigendommen dienen te worden vermeden.

Draaien van motoren

Om de geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, dienen de motoren van de bedrijfsvoertuigen (productie, bestellingen en leveringen, ...) tijdens wachtperioden en laad- en losoperaties moeten stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.m.

Kleine landschapselementen

Om de inrichting beter in het landschap te doen inpassen dient rondom de inrichting bijkomende groen aanplantingen te gebeuren:

Ter hoogte van de straat aan de silo's (west en noord zijde) en-aan de achterzijde van de inrichting (noord-oost zijde) dienen bijkomende bomen, struiken en heesters aangeplant te worden. Binnen een termijn van 9 maanden na het verlenen van de vergunning dient een bewijs van aanplanting bezorgd worden aan de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Functie:

Er kan enkel akkoord gegaan worden met het stallen van enkele draagmerries i.f.v. de eigen fok en het africhten van de eigen gefokte veulens.

Bedrijfswoningen:

De bedrijfswoningen mogen niet afgesplitst worden van het bedrijf.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

IBA

De woningen liggen in individueel te optimaliseren buitengebied.

De bouwheer moet zijn woningen verplicht uitrusten met een IBA of KWZI (kleinschalige waterzuivering) waarin een septische put voorzien wordt. De installatie, beheer en onderhoud hiervan kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen. Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, Aquafoon 078 35 35 99.

Indien bij een actualisatie van het zoneringsplan de zonering van het perceel wijzigt naar een collectief gerioleerd gebied moet er minimaal een septische put voorzien worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Afvalstoffenregister

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, folies, ijzer, batterijen en accu's, KGA, glas) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Krengen

De krengen mogen niet op het terrein worden begraven. In afwachting van afvoer dienen de krengen conform artikel 5.9.8.4.§4 van Vlare II bewaard te worden. Dit wordt als opmerking meegegeven.

Nutriëntemissierechten

Voor het houden van de te vergunnen veestapel dient de exploitant volgens het Mestdecreet over voldoende nutriëntemissierechten (NER-D) dient te beschikken.

Grondwaterwinning

De grondwaterwinning moet aangelegd, gewijzigd, verbouwd en geëxploiteerd worden volgens de regels van goed vakmanschap zoals opgenomen in de code van goede praktijk voor boren, exploiteren en afsluiten van boorputten voor grondwaterwinning vastgesteld in bijlage 5.53.1 van Vlare II. Het aanleggen, wijzigen, verbouwen en buiten dienst stellen van een grondwaterwinning mag enkel gebeuren door een boorbedrijf, erkend volgens het VLAREL

Groenvoedersilo's

Er zijn bestaande groenvoedersilo's aanwezig. De bestaande groenvoederopslag is niet meer ingedeeld en wordt beperkt gebruikt voor opslag van mais in pakken en wortelen. Afstroming van sapverlies dient vermeden te worden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden

geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden – 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_04958 - OMV_2024128758 - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een rundveebedrijf naar een paardenfokkerij - met openbaar onderzoek - Adolf Lootensstraat, 9031 Gent - Vergunning