

NOTA NAMENS AANVRAGER OMTRENT DE TOESTAND OP STEDENBOUWKUNDIG VLAK

Gemeente: Gent
Aanvrager: Franky De Gendt
OMV nr. 2025051566
nr. provincie: M03/44021/787/1/B/2
Voorwerp: exploiteren van een paardenhouderij (IIOA)

Hierna weerlegt de aanvrager de door de deskundige ruimte **opgeworpen obstakels** tot vergunning.

1) **“De aanvraag staat niet in functie van een volwaardig para-agrarisch bedrijf en is bijgevolg in strijd met de bestemming volgens het GRUP.”**

De deskundige milieu verleend nochtans gunstig advies voor “de exploitatie van een nieuwe paardenhouderij met 19 stalplaatsen in de gebouwen van een oude en eertijds vergunde boerderij” (eigen onderlijning).

De POVC overwoog reeds op 17 maart 2026: “de locatie is volgens dit RUP gelegen in “Bouwvrij agrarisch gebied en Erfgoedlandschap”, een bestemming waarmee de inrichting in principe planologisch verenigbaar is”.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP luiden als volgt:

“Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, behoudens het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.”

De gebouwen van de aanvraag zijn alle vergund onder de functiecategorie “landbouw”. Aldus gelden de zonevreemde basisrechten voor deze vergunde constructies, zoals ook weerhouden door de deskundige ruimte (zie intro van punt 2).

De site is stedenbouwkundig vergund als paardenfokkerij (ministerieel besluit dd. 21.02.2000).

De ingetreden zonevreemdheid **belet niet dat binnen dergelijke stedenbouwkundig vergunde gebouwen een paardenfokkerij / paardenhouderij ondergebracht wordt.**

Het feit dat 5 veulens in opfok zijn én dat niet meer dan 19 paarden gestald worden, onderschrijft zonder meer dat het om een – weliswaar bescheiden – paardenfokkerij / paardenhouderij gaat, die uitdrukkelijk op haar spreekwoordelijke laatste benen loopt.

Het enigszins kleinschalig karakter van de activiteiten staat het in overeenstemming zijn van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften niet in de weg (zie RvSt. 29 april 2009, 192.820, Breynaert). Het volstaat conform deze vaststaande rechtspraak vast te stellen dat het uit stedenbouwkundig oogpunt om een werkelijke activiteit gaat.

2) **“De zonevreemde basisrechten zijn bijgevolg van toepassing. Aangezien er verschillende niet-vergunde zaken te bemerken vallen (aanwezigheid manege, bestemmingswijziging deel woning naar paardenstallen, buitenpiste,...) dringt een stedenbouwkundig luik zich op. Hierbij dienen duidelijke plannen te worden gevoegd van de vergunde, bestaande en nieuwe situatie.”**

Een uitbreiding van de aanvraag op vlak van SH is niet aan de orde om volgende redenen:

- a) een **manege** komt niet in aanmerking voor vergunning, zoals ook de minister reeds oordeelde in de stedenbouwkundige vergunning dd. 21.02.2000. Dit kan desnoods ondervangen door een bijzondere voorwaarde zoals gesuggereerd *in fine* dezer. Voor het overige betreft dit een aspect van handhaving, voor zover aan de orde.
- b) **geen bestemmingswijziging van de woning**. Ingevolge vergissing werd op het initieel milieuplan een kleiner aandeel woning ingetekend dan in werkelijkheid het geval is. Dit was meteen de hoofdreden waarom de eigenaar van de site een bezwaarschrift indiende: het ingediend plan klopte niet met de werkelijkheid. Ook de stad Gent stelde hierbij terecht vragen. Middels PIV7 wordt zulks rechtgezet: de gearceerde zone stemt overeen met het woongedeelte van het gebouw. Het aandeel woning blijft derhalve ongewijzigd conform de vergunde toestand. De woning werd dan ook niet deels omgevormd naar stallingen.
- c) een **buitenpiste** komt evenmin voor vergunning in aanmerking. Het heeft dan ook geen zin hiervoor een aanvraag in te dienen op vlak van SH voor zover dit al mogelijk zou zijn. Voor zoveel als nodig dient dit aspect uitgesloten van vergunning middels bijzondere voorwaarde zoals in *fine* gesuggereerd. Voor het overige is dit een aspect van handhaving, voor zover aan de orde.

Er bestaan ook op stedenbouwkundig vlak geen legaliteitsbelemmeringen.

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

OM DEZE REDENEN BEHAGE HET DE DEPUTATIE

de omgevingsvergunning te verlenen conform de ingediende plannen van PIV7 onder volgende bijzondere voorwaarden:

- elke recreatieve manege-activiteit wordt expliciet uitgesloten van vergunning;
- een buitenpiste is niet toegestaan en wordt voor zoveel als nodig expliciet uitgesloten van vergunning.

Met de meeste achting

Namens aanvrager/exploitant,

Koenraad VAN DE SIJPE
advocaat