



## BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Namens het college,

Stiers Herman  
Algemeen directeur

Jo Roggen  
Burgemeester

### Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

**Referentie omgevingsloket:** OMV\_2023141665  
**Referentie gemeente:** OMV\_2023\_00092  
**Projectnaam omgevingsloket:** Roosegoedhof 23-13831  
**Projectnaam gemeente:** de regularisatie van een paardenhouderij, uitbreiden van een buitenpiste en het bouwen van een loods  
**Ligging:** Orsmaelstraat 18  
**Inrichting:** 20231027-0013  
Dienst Omgeving  
**Contactpersoon:** omgeving@geetbets.be  
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68  
**Datum Beslissing** 14 mei 2024  
**Aard van de beslissing** gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door mevrouw Kirsten Houben wonende te Orsmaelstraat 18 te 3450 Geetbets en ROOSEGOEDHOF BV gevestigd te Orsmaelstraat 18 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 17 november 2023

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 2 februari 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Orsmaelstraat 18, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 382G, 382L, 382M, 386D, 389E, 389D, 390A, 391\_, 392F, 395F, 395G en 395E

Het betreft een aanvraag tot de regularisatie van een paardenhouderij, uitbreiden van een buitenpiste en het bouwen van een loods.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 13 mei 2024.

## VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

### ALGEMENE INFO

#### BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de regularisatie van een paardenhouderij, uitbreiden van een buitenpiste en het bouwen van een loods.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
6.5.1°	1 verdeelslang (Nieuw)	1 verdeelslang	3
15.1.1°	7 voertuigen en/of aanhangwagens (Nieuw)	7 voertuigen	3
17.3.2.1.1.1° °b)	Opslag 0,85 ton mazout (Nieuw)	0,85 ton	3
19.6.2°b)	Opslag van 400 m <sup>3</sup> stro en hooi (Nieuw)	400 m <sup>3</sup>	3
28.2.c)1°	Opslag 70 m <sup>3</sup> dierlijke mest (60 m <sup>3</sup> vaste mest en 10 m <sup>3</sup> mestsapen) (Nieuw)	70 m <sup>3</sup>	3
32.4.	Inrichting voor het africhten van paarden (Nieuw)	1 buitenpiste	2

#### VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:

Het college van burgemeester en schepenen

#### OPENBAAR ONDERZOEK

##### Procedure en aantal bezwaren

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering

tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 februari 2024 t.e.m. 9 maart 2024. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

### **Inhoud bezwaarschrift**

De bezwaarindiener stelt geen problemen te hebben met de activiteiten en de aanvraag an sich, maar wenst enkele opmerkingen en bezorgdheden te uiten. Er wordt gevraagd dat alle verlichting zo geplaatst wordt dat ze niet hinderlijk is voor omwonenden. Op dit ogenblik wordt de verlichting van de buitenpiste immers als hinder ervaren in verschillende tuinzones in de nabije omgeving. Ook schijnt ze binnen in slaapkamers. De bezwaarindiener vraagt dat de verlichting zo wordt geplaatst dat ze wegschijnt van de woningen die in de Orsmaelstraat zijn gelegen en dat de activiteit zich zoveel mogelijk beperkt binnen de uren zoals door de aanvrager zelf opgegeven in document 13 (tijdsbesteding).

Verder vraagt de bezwaarindiener dat de infrastructuur zo is aangepast dat mest en meststoffen niet zorgen voor vervuiling van grond- en oppervlaktewater en dat de inspanningen om regenwater te infiltreren volstaan om de grote oppervlakte van dak en verharding op te vangen.

De opmerkingen uit het bezwaarschrift worden mee opgenomen in de beoordeling en zullen worden overgenomen in de stedenbouwkundige voorwaarden van de vergunning.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

### **ADVIEZEN**

Op 19 maart 2024 werd het advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)

Zie bijlage

### **Advies: volledig ongunstig**

Op 23 februari 2024 werd het advies ontvangen van [info@land-en-water.be](mailto:info@land-en-water.be). Het advies luidt als volgt:

In de verantwoordingsnota wordt gesteld dat de voorgestelde ingrepen geen invloed hebben op de gracht/beek. Dat klopt helaas niet:

- Een deel van de te regulariseren stal staat op minder dan 5 m van de taludinsteeek van de gracht Ecam B;
- Volgens de info waarover wij beschikken is er geen riolering aanwezig in het zijwegje van de Orsmaelstraat en mogen we logischerwijze aannemen dat het huishoudelijk afvalwater van de projectlocatie ongezuiverd in de gracht Ecam B wordt geloosd. Lozen van huishoudelijk afvalwater op een gracht/beek kan enkel indien er een **IBA** (individuele behandeling afvalwater) wordt geplaatst zodat het huishoudelijk afvalwater gezuiverd in de gracht/beek terecht komt, een septische put is onvoldoende als zuivering;
- Op de plannen staat vermeld dat de overloop van regenwaterputten wordt afgevoerd naar de riolering. Aangezien er geen riolering aanwezig is in het zijwegje van de Orsmaelstraat, wordt het regenwater geloosd op de gracht Ecam B;
- Op de detailplannen van de wadi staat vermeld dat de overloop wordt aangesloten op de beek/gracht.

Hieruit blijkt dat de gevraagde regularisatie wel degelijk een significante invloed zal/kan hebben op de gracht Ecam B.

Sommige van de te regulariseren zaken zijn gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Dit kan aanleiding geven tot aanzienlijke waterschade aan de te regulariseren ingrepen.

In het kader van een vergunningsaanvraag voor deze locatie in 2020 werd vastgesteld dat op de projectlocatie een groot gedeelte van de te behouden open gracht (Ecam B) werd ingebuisd zonder vergunning. Deze uitgevoerde inbuizing van de te behouden open gracht is strijdig met de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten en onbevaarbare waterlopen. Toen werd al opgelegd dat de gracht terug open moest gemaakt worden. Dat is tot op heden niet gebeurd ! Deze onvergunde toestand dient dus eerst ongedaan gemaakt te worden, alvorens de huidige aanvraag tot regularisatie kan behandeld worden.

Voor deze aanvraag wordt dan ook een **ongunstig** wateradvies uitgebracht.

Namens de Watering van Sint-Truiden,

Dr. Karel Vandaele

Watermanager / erosiecoördinator

**Advies: volledig ongunstig**

**PROJECT-MER**

Niet van toepassing.

## **TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING**

### **Gewestplan**

De aanvraag is volgens het gewestplan origineel gewestplan Tienen - Landen goedgekeurd op 24 maart 1978 gelegen in:

#### **woongebieden met landelijk karakter**

de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

#### **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**

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

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **Overeenstemming met het gewestplan.**

De aanvraag is volgens het gewestplan Tienen – Landen (KB d.d. 24 maart 1978) gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Overeenkomstig artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit zijn agrarische gebieden bestemd voor 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.

Uit deze bepaling blijkt dat para-agrarische bedrijven kunnen worden toegelaten in agrarisch gebied. Noch het aangehaalde artikel 11, noch enige andere bepaling van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarische bedrijven”.

Bij ontstentenis van nadere omschrijving ter zake, moet deze term in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen. Daaronder moet worden verstaan bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw in de ruime zin aansluit en erop afgestemd is (cf. vaststaande rechtspraak van de Raad van State).

Volgens aanvrager gaat de aanvraag uit van een volwaardig, leefbaar landbouwbedrijf – een para-agrarisch bedrijf i.c. een paardenhouderij - dat gericht wil investeren in de regularisatie en uitbreiding van een paardenhouderij in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag voorziet het regulariseren van beperkte wijzigingen aan een eerder vergunde paardenstal, het regulariseren van een opslagloods, mestvaalt en verschillende verhardingen. Daarnaast voorziet de aanvraag in het regulariseren en uitbreiden van de buitenpiste en het aanleggen van een overdekte stapmolen. Alle werkzaamheden zijn in het kader van een professionele en volwaardige paardenhouderij, waarbij aanvrager zich beroept op de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2002 en 25/10/2002, volgens dewelke het stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, als para-agrarische activiteiten worden beschouwd.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen heeft slechts een interpretatief, en niet bindend, karakter. De inhoud van die omzendbrief kan niet gebruikt worden als enige basis om voor de aanvraag, los van de toepasselijke bestemming, een vergunning te verlenen. De omzendbrief kan immers geen regels toevoegen aan de bestaande regelgeving, noch van de bestaande regelgeving afwijken (RvVb 4 augustus 2022 met nummer RvVb-A-2122-1019).

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert de aanvraag ongunstig, omdat een volwaardige en professionele paardenfokkerij, de enige vorm van paardenhouderij is die onder landbouwactiviteiten kan gevat worden volgens art. 11.4.1 Inrichtingsbesluit. Elke andere vorm van paardenhouderij, ongeacht het beroepsmatig karakter, moet volgens het Departement Landbouw en Visserij beoordeeld worden als een zonevreemde activiteit in agrarisch gebied. Zij onderbouwen hun standpunt door te wijzen op (1) het niet-juridisch karakter van de omzendbrief, (2) art. 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen dat een juridische vergunningsgrond biedt voor het wijzigen van de functie van bestaande en voormalige landbouwbedrijfsgebouwen naar (o.a.) paardenhouderij wat ontegensprekelijk zou aangeven dat paardenhouderijen, ongeacht hun omvang of beroepsmatig karakter, als zonevreemd moeten beschouwd worden in het agrarisch gebied, en (3) het arrest d.d. 23/06/2020 van de Raad van State met nr. 247.860 waarin wordt gesteld dat het op volwaardige en professionele wijze houden van meer dan 10 paarden (van derden) géén activiteit is die onmiddellijk aansluit bij de landbouw in de ruime zin en erop afgestemd is, en bijgevolg artikel 11.4.1 van het KB inrichting gewestplannen schendt.

Het bewuste arrest d.d. 23/06/2020 van de Raad van State casseert een arrest d.d. 19/02/2019 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb-A-1819-0632) waarin door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd gesteld:

*“Met de verwerende partij is de Raad van oordeel dat een volwaardige en professionele paardenhouderij in beginsel verenigbaar is met de agrarische bestemming wanneer deze in hoofdzaak is gericht op het houden van paarden van derden, en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en waaronder ook aanhorigheden (zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, gebeurlijke manege, binnen- of buitenpiste, tredmolen, groom, verhardingen en afsluitingen) kunnen worden begrepen, afhankelijk van de omvang van de activiteiten.”*

Het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij lijkt ten onrechte te veronderstellen dat enkel een loutere paardenfokkerij (en dus niet een professionele paardenhouderij) verenigbaar kan zijn met de gewestplanbestemming.

De Raad van State heeft dit arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigd en in haar arrest d.d. 23/06/2020 nr. 247.860 gesteld:

*“Door aldus te beslissen gaat de RvVb ervan uit dat het op volwaardige en professionele wijze houden van meer dan 10 paarden van derden een activiteit is die onmiddellijk aansluit bij de landbouw in de ruime zin en erop afgestemd is, en derhalve een para-agrarisch bedrijf is. Deze rechtsopvatting die de RvVb tot de verwerping van het middelonderdeel van de verzoekende partijen doet besluiten, schendt artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit.”*

Het louter houden van 10 paarden (van derden) kan volgens de Raad van State niet als para-agrarisch worden beschouwd.

De Raad van State heeft m.n. in haar arrest van 23 juni 2020 nr. 247.860 geoordeeld dat de Raad voor vergunningsbetwistingen er niet van uit mocht gaan dat het volwaardig en professioneel houden van meer dan 10 paarden voldoende is om die activiteit te beschouwen als één “die onmiddellijk aansluit bij de landbouw in de ruime zin en erop afgestemd is, en derhalve een para-agrarisch bedrijf is”. (RvVb 4 augustus 2022 met nummer RvVb-A-2122-1019)

De Raad voor Vergunningsbetwistingen diende vervolgens over dat dossier opnieuw uitspraak te doen. In haar arrest van 8 oktober 2020 met nr. RvVb-A-2021-0122 heeft zij gesteld:

*“Het vergunningverlenende bestuursorgaan die over een aanvraag met betrekking tot een paardenhouderij in agrarisch gebied oordeelt, moet nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf gaat, dan wel of het aangevraagde eerder een zuiver recreatief karakter heeft. Hiertoe moet het vergunningverlenende bestuursorgaan, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie heeft toebedeeld, nagaan wat het werkelijk gebruik ervan is. Daarop steunend moet ze de aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid toetsen. Meer bepaald komt het aan de verwerende partij toe om, alle gegevens van het dossier in ogenschouw genomen, het zwaartepunt van de activiteiten aan de tussenkomen partij te bepalen en in het licht daarvan na te gaan of de aangevraagde paardenhouderij zal dienen voor (para-)agrarische activiteiten dan wel voor recreatie. Constructies voor het houden van paarden voor louter recreatief gebruik horen in beginsel niet thuis in agrarisch gebied, ook niet indien dit gebruik louter privé zou zijn en niet (mede) gericht op derden.”*

En:

*“De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing niet afdoende onderzocht of de activiteit van het bedrijf onmiddellijk bij de landbouw in ruime zin aansluit en erop afgestemd is. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de omzendbrief waarin stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken*

*en/of houden en eventueel africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manege, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enzovoort, als para-agrarische bedrijven die minder afgestemd zijn op de grondgebonden landbouw worden beschouwd. Klaarblijkelijk worden de activiteiten ter plaatse aanzien als een paardenhouderij en dus als een para-agrarisch bedrijf, aangezien hier voldaan wordt aan de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen die stelt dat er vanaf 10 paarden sprake is van een paardenhouderij. De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen heeft evenwel slechts een interpretatief en niet bindend karakter. De inhoud van deze omzendbrief niet kan worden aangewend als grondslag om de betreffende aanvraag te vergunnen, los van de toepasselijke bestemming. De bedoelde omzendbrief kan immers geen regels toevoegen aan de bestaande regelgeving, noch van de bestaande regelgeving afwijken. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij op afdoende en zorgvuldige wijze is nagegaan of de aanvraag betrekking heeft op een para-agrarisch bedrijf in de spraakgebruikelijke betekenis, te weten een bedrijf waarvan de activiteit onmiddellijk aansluit bij de landbouw in ruime zin en erop afgestemd is. De stelling die de tussenkomende partij op de zitting verdedigt, met name dat de Raad van State het arrest van de Raad enkel heeft verbroken omwille van de onjuiste aanname door de Raad dat het om paarden van derden gaat, vindt geen afdoende steun in de motivering van het arrest van de Raad van State.”*

De cruciale vraag is derhalve welke activiteiten de aanvrager met zijn bedrijf beoogt te ontwikkelen en de vraag naar de wijze van uitbating. Er kan gesteld worden dat het louter houden van minimaal 10 paarden van derden niet in overeenstemming is met artikel 11.4.1. van het inrichtingsbesluit met betrekking tot de bestemming agrarisch gebied. De aanvrager voegt in voorliggende omgevingsaanvraag verschillende stukken aan die moeten aantonen dat de aanvraag kadert binnen het uitvoeren van professionele activiteiten en met het oog op verdere uitbouw van deze professionele activiteiten.

1. De aanvrager stelt dat de hoofdactiviteiten van het bedrijf bestaat uit het fokken, verzorgen en trainen van zowel eigen paarden als paarden van derden. Op lange termijn zal fokken de hoofdactiviteit blijven. Er bevinden zich op dit moment een 12-tal paarden op het terrein die allemaal eigendom zijn van de aanvrager. Het gaat zowel om eigen gefokte paarden als fokmerries en/of wedstrijdpaarden. Hiervoor worden de nodige eigendomsbewijzen en fokbewijzen toegevoegd aan de aanvraag. In de toekomst wenst de aanvrager geleidelijk te groeien en de fokactiviteiten te verhogen. Op dit moment worden er circa 2 veulens per jaar geboren zoals wordt aangetoond door de aanvrager.
2. De aanvrager beschikt over voldoende graasweides, met name 5,2 hectare in de nabije omgeving. Hiervoor worden eveneens de nodige documenten toegevoegd aan de aanvraag.
3. De aanvrager geeft een overzicht van de tijdsbesteding die ze in het bedrijf steken om aan te tonen dat er sprake is van voldoende gepresteerde uren om te spreken van een beroepsmatige activiteit. Naarmate bedrijf groeit, zal ook de beroepsmatige tijdsbesteding groeien.
4. Op het terrein bevinden zich momenteel een buitenpiste en stapmolen en verschillende aanhorigheden die kunnen wijzen op professionele activiteiten en die nodig zijn voor een paardenfokkerij/houderij.

Op basis van de aangeleverde documenten kan geoordeeld worden dat de hoofdactiviteit van voorliggende aanvraag het fokken, opfokken en trainen van paarden betreft. Het gaat hoofdzakelijk om eigen paarden die allemaal op het terrein gestald staan. In tegenstelling tot het arrest waarnaar verwezen wordt door het Departement Landbouw en Visserij gaat het hier dus niet hoofdzakelijk

over paarden van derden, maar over eigen paarden. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat er op het terrein wel degelijk een beroepsmatige, weliswaar voorlopig beperkte, activiteit aanwezig is. Er is geen hoofdzakelijk recreatieve activiteit aanwezig zodat geoordeeld kan worden dat deze activiteit in overeenstemming beschouwd kan worden met het agrarisch gebied.

De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied hetgeen impliceert dat de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar mag gebracht worden. Hoewel het een zeer landelijk omgeving betreft en de aanvraag geen directe negatieve gevolgen heeft binnen het landschappelijk waardevol gebied, zullen de nodige extra voorwaarden worden opgelegd met betrekking tot de inpassing binnen het landschap. De nodige groenaanleg moet zorgen voor een beter inpassing van zowel de piste als de stapmolen.

### **Verkaveling**

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling

### **Gewestplan BPA en RUP**

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

### **Richtlijnen en omzendbrieven.**

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997) en latere wijzigingen is van toepassing op deze aanvraag:

Onder **woongebied met landelijk karakter** wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook “afwerkingsgebied” genoemd. Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd “voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

**De agrarische gebieden** zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Het gebruik van de term landbouw in de “ruime zin” betekent dat het begrip “landbouw” niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

De aanduiding « **landschappelijk waardevol gebied** » is een overdruk van het landelijk gebied. In principe zijn dus dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten als bepaald voor de grondkleur.

De bedoeling van de overdruk is in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk te bewaren en bijzondere aandacht te besteden aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Deze komen tot uiting in de architectuur, aard van de gebruikte materialen, beplantingen enz. De aard of bestemming zelf van de constructie houdt dus geen rechtstreeks verband met de landschappelijke bescherming. In de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn in principe dezelfde ordeningsmaatregelen van toepassing als in de gewone agrarische gebieden (artikel 11). Bij elke vergunningsplichtige handeling of werk dient evenwel te worden nagegaan of de betrokken handeling of werk al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de specifieke schoonheidswaarden van het betrokken gebied.

Deze eventueel op te leggen voorwaarden kunnen betrekking hebben op de landschapsinkleding, de gebruikte

materialen, de bouwhoogte, het bouwvolume en de plaats van inplanting, maar zij mogen niet van die aard zijn dat handelingen of werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming rechtstreeks of onrechtstreeks zouden verboden worden.

### **Stads- en dorpsgezichten en monumenten.**

Niet van toepassing.

### **Habitatgebieden.**

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

### **Vogelrichtlijngebieden.**

Niet van toepassing.

### **VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)**

Niet van toepassing.

### **Regels rond ontbossingen.**

Niet van toepassing.

### **Verordeningen.**

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013
- Provinciale verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 24 juni 2014
- Provinciale Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023

### **Historiek**

Op 24 maart 2015 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de verbouwing van een vrijstaande zonevreemde eengezinswoning en het bouwen van een paardenstal (OMV2014/83).

### **Andere zoneringsgegevens van het goed**

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>

De verplichting voor het wel of niet plaatsen van een septische put volgt uit VLAREM II. De wetgeving hierover, kan u raadplegen via volgende link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=23941>

- Aangezien de woning gelegen is in een **collectief te optimaliseren gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan dienen zowel het grijs huishoudelijk afvalwater als het zwart

afvalwater van de toiletten minstens te worden aangesloten op een septische put. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 3000 liter tot 5 inwonerequivalent (IE), 600 liter/IE vanaf meer dan 5 IE en 450 liter/IE vanaf 11 IE.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen ([vlario.be](http://vlario.be)) verplicht.

### **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Codex RO.

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

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

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

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
  - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
  - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

#### **Bestaande omgeving.**

Het goed is gelegen aan de Orsmaelstraat (gemeenteweg). De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Het betreft een landelijke omgeving bestaande uit enkele woonlinten binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het projectgebied van voorliggende aanvraag bevindt zich op enkele achterliggende percelen ten opzichte van het woonlint van de Orsmaelstraat. De percelen zijn bereikbaar via een zijweg van de Orsmaelstraat die deel uitmaakt van Buurtweg nr. 16. Deze buurtweg is verhard tot aan de percelen van de aanvraag.

#### **Voorwerp van de aanvraag.**

Het ingediende project voorziet de regularisatie van een paardenhouderij, uitbreiden van een buitenpiste en het bouwen van een loods. Op projectgebied werd de verbouwing van de eengezinswoning en het bouwen van een paardenstal van 180 m<sup>2</sup> vergund. In de afgelopen 2 jaar

werden verschillende bijkomende stedenbouwkundige handelingen op de percelen uitgevoerd die niet werden vergund. De paardenstal werd gebouwd met een oppervlakte van  $\pm 212 \text{ m}^2$  en tot op een afstand van minimaal  $\pm 5$  meter ten opzichte van de linker perceelsgrens. De bestaande gracht die aan deze zijde op het perceel liep werd ingebuisd zonder vergunning. Rechts van de stal werd aansluitend een paddock ingericht van  $\pm 155 \text{ m}^2$  om de vrije uitloop van de paarden te voorzien. Achter de stal werd een open mestvaalt van  $\pm 39,0 \text{ m}^2$  ingericht. Rechts van de mestvaalt werd een overdekte hooi- en stro-opslag opgericht van  $\pm 80 \text{ m}^2$ . De opslag bevindt zich zo goed als tegen de perceelsgrens en heeft een hoogte van  $\pm 6$  meter. De constructie bestaat uit een open raamwerk van staal en hout, afgewerkt met een licht hellend lessenaarsdak. Ten zuidoosten van de stal en opslag, werd een stapmolen geplaatst van  $\pm 184 \text{ m}^2$ . Ten noorden van de stapmolen in het noordoostelijke deel van het perceel, werd tenslotte nog een buitenpiste van  $1000 \text{ m}^2$  aangelegd. De piste is 20 meter breed en 50 meter lang en is deels omrand door een haag. Tussen alle bebouwing werden verhardingen aangelegd in steenslag en verharde aarde met een oppervlakte van circa  $563 \text{ m}^2$ . Achter de stal bevindt zich een betonverharding van  $\pm 94 \text{ m}^2$ . Tussen de woning en de stal werd een klinkerverharding aangelegd van in totaal  $\pm 121 \text{ m}^2$ . Ook ter hoogte van de voorzijde van de woning werden enkele verhardingen aangelegd met een totale oppervlakte van  $\pm 181 \text{ m}^2$ , bestaande uit  $\pm 93 \text{ m}^2$  klinkerverharding,  $\pm 41 \text{ m}^2$  steenslagverharding en  $\pm 47 \text{ m}^2$  betonverharding. Het water kan steeds door of rondom de verharding infiltreren. De totale oppervlakte verharding op het perceel bedraagt in bestaande toestand momenteel  $\pm 959 \text{ m}^2$ . Daarnaast bevindt zich ook nog  $\pm 1338 \text{ m}^2$  verharde bodem in de vorm van de paddock, de stapmolen en de buitenpiste. Deze bestaat voornamelijk uit zand. De totale bebouwde oppervlakte bedraagt  $\pm 418 \text{ m}^2$ .

Voorliggende aanvraag voorziet in de regularisatie van de reeds uitgevoerde handelingen, met name de licht gewijzigde paardenstal, de mestvaalt, de hooiopslag en de aanleg van alle verhardingen. Daarnaast voorziet de aanvraag in het bouwen van een overdekte stapmolen van  $\pm 186 \text{ m}^2$  ter vervanging van de bestaande open stapmolen, het plaatsen van een nieuw loods van  $\pm 54 \text{ m}^2$  ter hoogte van de buitenpiste en het uitbreiden van de buitenpiste tot  $2000 \text{ m}^2$ . Rondom de buitenpiste wordt een ondiepe bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd met een oppervlakte van  $\pm 711 \text{ m}^2$  en een volume van  $\pm 292 \text{ m}^3$ . Verder wordt nog een hemelwaterput voorzien met een totaal volume van  $\pm 25.000$  liter voor de stapmolen en nieuwe loods. Er bevinden zich reeds 2 hemelwaterputten op het terrein van elk  $10.000$  liter en daarnaast ook 2 infiltratieputten van elk  $3000$  liter. Na het uitvoeren van de aanvraag bevindt zich op het perceel  $\pm 907 \text{ m}^2$  verharding,  $\pm 2154 \text{ m}^2$  zandverharding en  $\pm 658 \text{ m}^2$  bebouwing. Alle handelingen kaderen in het kader van een bedrijf voor paardenfokkerij met op dit moment een 12-tal eigen paarden op de site.

### **Functionele inpasbaarheid.**

Het ingediende project voorziet de regularisatie van een paardenhouderij, uitbreiden van een buitenpiste en het bouwen van een loods. Het ontwerp heeft zoals eerder aangetoond betrekking op een agrarische of para-agrarische activiteit en is daarmee in overeenstemming met de gewestplanbestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.

### **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.**

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. De percelen bevinden zich achterliggend in agrarisch landschappelijk waardevol gebied. De aangevraagde werken vinden plaats binnen het kader van een agrarische activiteit met betrekking tot het houden en fokken van paarden. Alle aangevraagd bebouwing en verharding bevindt zich op eigen terreinen en op voldoende afstand van omliggende bebouwing.

De uitbreiding van de stal ten opzichte van de vergunde toestand is aanvaardbaar met betrekking tot de bestemming en het ruimtegebruik. De stal werd echter ingeplant in de nabijheid van de

aanpalende gracht die werd dichtgemaakt. De kleine aanbouw aan de stal is niet in overeenstemming met de vergunning en bevindt zich ruim binnen de 5 meter vrije zone van de taludinsteeek van de gracht. Deze aanbouw kan niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden aangezien zij zich boven of vlakbij de gracht bevindt. De aanpalende gracht zal bovendien terug opengemaakt moeten worden zoals ook aangegeven in het advies van de Watering van Sint-Truiden. Enkel onder deze voorwaarden, kan de inplanting van de stal als aanvaardbaar beschouwd worden.

De verhardingen die op het terrein voorzien worden kunnen binnen het kader van de werking van de landbouwactiviteit als aanvaardbaar beschouwd worden. De verhardingen zijn functioneel en waterdoorlatend voorzien waar mogelijk.

De aanvraag voorziet verder de regularisatie van de hooiopslag en de mestvaalt, en de bouw van een nieuwe kleinere loods en een overdekte stapmolen. Deze gebouwen bevinden zich allemaal op een logische manier rondom de verhardingen waardoor het bedrijf compact geordend blijft en een beperkte ruimte inneemt. Alle gebouwen hebben betrekking op de bedrijfsactiviteit en kunnen bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden.

Tenslotte voorziet de aanvraag in de regularisatie van de bestaande buitenpiste en de uitbreiding van die piste met 1000 m<sup>2</sup>. Gelet op de voorlopig beperkte beroepsmatige agrarische activiteiten is de regularisatie van een piste van 1000 m<sup>2</sup> aanvaardbaar, maar kan de uitbreiding tot een buitenpiste van 2000 m<sup>2</sup> voorlopig niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden. De activiteiten van de aanvrager zijn voorlopig niet van die aard dat ze dergelijk uitbreiding en inname van grond kunnen verantwoorden. De uitbreiding van de piste wordt bijgevolg uitgesloten uit de vergunning.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag, onder voorwaarden en met uitsluiting van de uitbreiding van de buitenpiste, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de schaal en het ruimtegebruik in de omgeving.

#### **Visueel-vormelijke elementen.**

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren en bouwen van constructies in het kader van een agrarische of para-agrarische activiteit. De aanvraag bevindt zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening mits ze geen afbreuk doet aan het landschap.

De bebouwing wordt gebundeld waardoor de activiteiten compact blijven en de omgeving minimaal verstoort. Omwille van de ligging in agrarisch landschappelijk waardevol gebied zullen echter de nodige voorwaarden worden opgelegd met betrekking tot de maximale inpassing in het gebied. Rondom de volledige buitenpiste dient een haag voorzien te worden opdat deze visueel onttrokken is van de omgeving. Ook rondom de stapmolen dient een groenaanplant voorzien te worden zodat de stapmolen minimale afbreuk doet aan de omgeving. De groenaanplant dient steeds voorzien te worden in streekeigen beplanting.

#### **Cultuurhistorische aspecten.**

Niet van toepassing.

#### **Mobiliteitsaspect.**

De aanvraag zal geen noemenswaardig bijkomende transportbewegingen met zich meebrengen. De aanvrager baat op vandaag reeds de paardenhouderij uit. Er is geen constante aan- of afvoer van voeding, paarden of materialen. Eventuele grote verkeersbewegingen worden steeds

gebundeld i.f.v. het legen van de mestvaalt of het opslaan van het hooi en andere voeding. Aldus kan in alle redelijkheid verondersteld worden dat de impact op de mobiliteit in de omgeving beperkt blijft.

### **Bodemreliëf.**

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden. Er worden geen reliëfwijzigingen voorzien in voorliggende aanvraag behalve de aanleg van een waterinfiltratiebekken rondom de buitenpiste. De uitgegraven grond dient te worden afgevoerd van het terrein en kan niet gebruikt worden op lokaal op te hogen.

### **Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

Met betrekking tot de aanvraag werd gedurende het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend dat enkele bezorgdheden omtrent mogelijk hinder uitte. Voorliggende aanvraag voorziet geen bijkomende hinder ten opzichte van de bestaande toestand. De aanvraag bevat geen elementen waarvan verwacht kan worden dat ze enig effect hebben op de algemene gezondheid of veiligheid van de omgeving.

Wel wordt rekening gehouden met de bezorgdheden van de bezwaarindiener. Zo zal in de voorwaarden worden opgelegd om de bestaande verlichting aan te passen en de nodige lichtkappen te voorzien zodat de verlichting zich enkel op de piste richt en geen overlast naar de omgeving veroorzaakt. De aanvrager zal zich ook dienen te houden aan de toegelaten gebruiksuren van de buitenpiste om de mogelijke overlast maximaal te beperken.

### **DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN**

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het terrein van de aanvraag is toegankelijk via buurtweg 16 die is ingericht als openbare weg tot aan de percelen van de aanvraag.

### **WATERTOETS**

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.

Het voorliggende bouwproject heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt deels in overstromingsgevoelig gebied. Schadelijke effecten dienen bijgevolg maximaal beperkt te worden. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een bijkomende hemelwaterput van 25.000 liter en een infiltratievoorziening met inhoud 292.040 liter en infiltratieoppervlakte 737,24 m<sup>2</sup>. Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

### **MER-SCREENING**

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III bij het Project-MER-

besluit van de Vlaamse regering. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

## **TOETSING LUIK MILIEU**

De voorliggende omgevingsaanvraag betreft de regularisatie van een paardenhouderij, uitbreiden van een buitenpiste en het bouwen van een loods. Het betreft een gemengd dossier bestaande uit ingedeelde inrichtingen of activiteiten enerzijds en anderzijds uit stedenbouwkundige handelingen. De aanvrager wenst deze te regulariseren. Er werd nog niet eerder een omgevingsvergunning aangevraagd wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten. Volgende activiteiten worden aangevraagd:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>	<b>Klasse</b>
6.5.1°	1 verdeelslang	1 verdeelslang	3
15.1.1°	7 voertuigen en/of aanhangwagens	7 voertuigen	3
17.3.2.1.1.1° °b)	Opslag 0,85 ton mazout	0,85 ton	3
19.6.2°b)	Opslag van 400 m <sup>3</sup> stro en hooi	400 m <sup>3</sup>	3
28.2.c)1°	Opslag 70 m <sup>3</sup> dierlijke mest (60 m <sup>3</sup> vaste mest en 10 m <sup>3</sup> mestsappen)	70 m <sup>3</sup>	3
32.4.	Inrichting voor het africhten van paarden	1 buitenpiste	2

In de oorspronkelijke aanvraag, opgesteld door DLV, werden enkel de rubrieken 15.1.1° en 28.2.c)1° opgenomen. Er werd in december 2023 extra informatie gevraagd over het dossier met betrekking tot de opslag van hooi (rubriek 19), africhten van paarden (rubriek 32) en mogelijke andere rubrieken (o.a. 15, 16 en 17). De ontbrekende rubrieken werden door DLV aangevuld. Er werd op 17 januari 2024 gemeld dat de opslag van hooi nog steeds ontbrak. Er werd verder nog bijkomende informatie gevraagd over de opslag van mazout en het eventueel wassen van voertuigen en paarden ter plaatse. Uiteindelijk werd rubriek 19.6.2°b) ook nog aangevuld op 25 januari 2024. Uit de verdere communicatie met DLV bleek verder nog dat het waswater van de paarden zou geleid worden naar de opvang van de mestsappen. Voertuigen worden droog gereinigd in de loods of op de landbouwpercelen. De mazouttank dient nog te worden gekeurd.

Om een volledig zicht te krijgen op de exploitatie werd er ter plaatse gegaan door Linda Ory (gemeentelijk omgevingsambtenaar), Toon Geraerts (intergemeentelijk omgevingsambtenaar – Interleuven) en Seppe Lambeets (intergemeentelijk omgevingsambtenaar – Interleuven). Het plaatsbezoek gebeurde op donderdag 28 maart 2024 omstreeks 13u00 in aanwezigheid van Wesley Carmans (partner van aanvrager Kirsten Houben). De rondgang op de site wordt meegenomen in de toetsing van het milieulijk.

### **BESPREKING OMGEVING – AANVRAAG**

Bepaalde aspecten (bestemming gewestplan, RUP, natuur...) werden reeds besproken in de toetsing van het luik ruimtelijke ordening. Voor de aangevraagde rubrieken zijn er geen relevante afstands- of verbodsregels.

#### Water:

- Dit aspect werd reeds uitgebreid besproken onder het luik van ruimtelijke ordening. Er wordt dan ook gedeeltelijk verwezen naar dit luik.
- Het terrein is niet gelegen in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Het terrein is wel gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied, namelijk met een middelgrote kans op overstromingen. Op het terrein is een gracht aanwezig die werd ingebuisd.
- Er is natuurlijke afwatering naar gracht Ecam B, deze werd zonder vergunning ingebuisd.

De gracht is in beheer van de Watering van Sint-Truiden.

- Het bedrijf en bijhorende woning zijn gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Er wordt op termijn een gescheiden riolering voorzien in de Orsmaelstraat. De rioleringswerken zullen echter niet worden doorgetrokken naar de zijstraat van de Orsmaelstraat waar het bedrijf gelegen is, omdat dit een privé-perceel betreft. De eigenaars kunnen enkel en alleen aansluiten op de riolering mits ze een perceel van derden kruist. Bovendien dient er over een ruime afstand riolering door de aanvrager te worden voorzien met al dan niet een pomp waardoor dit weinig realistisch lijkt. De Watering van Sint-Truiden gaf bovendien al aan dat er een IBA moet geplaatst worden, omdat zij een septische put niet voldoende achten om te mogen lozen op de gracht Ecam B. De aanvrager dient gelet op de moeilijke situatie hierin te voorzien om te voldoen aan de lozingsvoorwaarden. De aanvrager kan hiervoor best contact opnemen met Fluvius om de mogelijkheden te bespreken over een eventuele overname van het onderhoud en het beheer van de IBA (zie: <https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/zuiveringsinstallatie-aanvragen>).
- In het dossier is er sprake dat er hemelwater voorhanden is. Specifiek hergebruik wordt niet besproken.

### Grondwater

- Grondwaterbeschermingszone: niet gelegen in type I/II/III

Er wordt geen grondwaterwinning aangevraagd. De mestopslag en de brandstoffenhouders dienen volgens de Vlaamse II te worden uitgevoerd om enige grondwaterverontreiniging tegen te gaan.

### Geluid

- Gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied: richtwaarden van gebied 10° van bijlage 4.5.4. zijn van toepassing: 45 dB(A) overdag, 40 dB(A) 's avonds en 35 dB(A) 's nachts.

Er kan lawaai afkomstig zijn van de dieren, transportbewegingen en het africhten van de paarden. Dit zal eerder beperkt zijn.

### Natuur

- Specifieke beschermingszones natuur namelijk habitat- en vogelrichtlijngebied
  - niet gelegen in een beschermingszone, meest nabije zone (bossen en kalkgraslanden van Haspengouw) op ca. 2.590 meter.
- VEN-gebied:
  - niet gelegen in een VEN-gebied, meest nabije VEN-gebied, de Getevallei te Geetbets op ca. 2.080 meter.
- Natuurgebied cfr. gewestplan: meest nabije gebied op ca. 2.640 m. Bosgebied op ca. 1.840 m.
- Gebied met waardevolle natuur (BWK): gelegen in de nabijheid, namelijk:
  - Een biologisch waardevolle opslag van allerlei aard op ca. 30 meter.
  - Een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland en bomenrij met dominantie van populier (*Populus sp.*) op ca. 90 meter.
  - Een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen waaronder een soortenarm permanent cultuurgrasland, een bomenrij, een hoogstamboomgaard en een houtkant met doornstruweel op ca. 130 meter.
- Er is kwetsbare droogtegevoelige vegetatie gelegen in de nabijheid van het bedrijf, namelijk een kwetsbare opslag van allerlei aard. Dit is verder niet relevant, aangezien er geen grondwaterwinning aanwezig is.

### RELEVANTE ELEMENTEN

Het uitvoeringsplan bij de aanvraag weerspiegelt niet de huidige situatie op het terrein. Momenteel is er namelijk nog geen citerne voor de opvang van meststoffen. Bovendien staat de mazouttank

momenteel langs de mestvaalt. Deze wordt volgens de nieuwe plannen voorzien in een nieuwe loods. In de stal is er momenteel nog geen sleuf om kuiswater van de stallen/paarden op te vangen.

### Bodem

In het dossier worden er emissies besproken naar de bodem. Dit omvat niet geplande emissies bij de opslag en verdeling van gevaarlijke stoffen. De verharde oppervlakken zijn weinig of niet bevuild met mest. Run-off van regenwater is daardoor niet bevuild. De uitgemeste, vaste dierlijke mest wordt opgeslagen in een mestvaalt voorzien van een betonnen vloer omwijd met 3 muren. De wanden en muren zijn mestdicht. De afvloeier wordt verzameld in een vloeistofdichte citerne. De verdeling van brandstoffen en de mazouttank worden niet verder in detail besproken in het dossier. De tank is momenteel geplaatst langs de mestvaalt zonder een vloeistofdichte vloer of zonder inkuiping. De tank werd bovendien ook nog niet gekeurd. De tank dient mogelijk nog te worden voorzien van een inkuiping (afhankelijk van het type tank en de aanwezigheid van een permanent lekdetectiesysteem). De aanvrager dient de tank te laten keuren voor gebruik. De tankplaats dient bovendien overdekt te zijn, voorzien van een vloeistofdichte vloer. Anders dient de tank de vloeistofdichte verharding in de buitenlucht te worden voorzien van een KWS-afscheider conform de Vlarem wetgeving.

Er konden tijdens het plaatsbezoek geen gevaarlijke producten in kleinverpakking worden waargenomen.

De stookolietank bij de woning werd ook gecontroleerd, maar er kon geen label worden waargenomen. Het is niet geweten of een inkuiping noodzakelijk is. In de nabijheid van de stookolietank is er wel een afvoergoot voor hemelwater wat mogelijke gevolgen kan hebben bij een incident.

### Mobiliteit

De exploitatie is gelegen in een doodlopend gedeelte van de Orsmaelstraat. Er vinden geen dagelijkse transporten plaats. Tijdens de periode dat er mest mag worden uitgereden liggen de aantal vrachten iets hoger dan anders. Een groot deel van de paarden staan reeds op deze weiden om te grazen en worden ook daar opgehaald of vervoerd na eventuele verkoop, alsook bezocht door de dierenarts

### Afvalstoffen

Op de inrichting worden er nauwelijks afvalstoffen geproduceerd. Dit wordt door de aanvrager niet verder besproken. Er zal voornamelijk verpakkingsafval (plastiek, papier en karton) afkomstig van de gebruikte producten en materialen. In het kader van het VLAREMA is er een contract noodzakelijk met een erkende inzamelaar. Dit is mogelijk nog niet aanwezig.

### Emissies

Er kunnen emissies optreden afkomstig van uitlaatgassen van voertuigen en de paarden. De paarden betreffen echter geen ingedeelde inrichting waardoor de hinder als beperkt wordt ingeschat.

### Mest

Er wordt een mestvaalt geëxploiteerd. De aanvrager dient ervoor te zorgen dat de vloer en de 3 opstaande wanden vloeistofdicht (mestdicht zijn). De afvoergoot die momenteel aanwezig is loopt af naar een putje met een afvoer naar de gracht. De exploitant dient dit zo snel mogelijk aan te passen. De afvoergoot dient te worden aangesloten op een aalput. Hierop kan het kuiswater van de stallen/paarden dan ook worden aangesloten. De exploitant dient bovendien te voorzien in een voldoende grote opslag, met name een opslag van stromest om 3 maanden te overbruggen. Voor 12 paarden zou dit neerkomen op 55 m<sup>3</sup>. Er wordt dus voldoende opslag voorzien buiten de stal.

### Energie

Het aspect energie wordt beperkt besproken in het dossier. Er wordt verwezen naar het jaarlijks verbruik van elektriciteit (1 MWh = 0, 0000036 PJ<sub>prim</sub>). Het verbruik van stookolie wordt niet besproken in het dossier. Dit is dus niet volledig. Het verbruik zal echter beperkt zijn, aangezien de stal niet wordt verwarmd. Er is verder geen sprake van eventuele energiebesparende maatregelen in het dossier.

Desalniettemin betreft de inrichting geen inrichting met een totaal energieverbruik > 0,5 PetaJoule/jaar of geen BKG-inrichting waardoor er geen energieplan verplicht is.

### Veiligheid

Er is een beperkt risico op brand gelet op de aard van de inrichting (opslag hooi/stro en het stallen van paarden). Er konden geen brandveiligheidsmaatregelen worden waargenomen. Bij een brand kunnen er echter wel nefaste gevolgen zijn voor de paarden. Het is dan ook aan de exploitant in kader van artikel 4.1.12.1. van Vlarem II dat er de nodige maatregelen worden genomen om voorvallen en de gevolgen daarvan voor de mens en het leefmilieu te voorkomen of tot een minimum te beperken. De exploitant dient de nodige brandpreventiemaatregelen te nemen. De exploitant dient hiervoor beroep te doen op de brandweer.

### Stralingen

In het dossier wordt de buitenverlichting besproken om een veilige bedrijfsuitbating mogelijk te maken. De verlichting is functioneel voor het welzijn van de dieren. Er wordt aangegeven door de aanvragers dat er over gewaakt wordt dat de aangebrachte verlichting zo weinig mogelijk hinderlijk is voor derden. Tijdens het plaatsbezoek kon er echter wel worden vastgesteld dat er mogelijke lichtverspreiding is naar de omgeving door de richting van de verschillende verlichtingspalen. De aanvrager dient deze te voorzien van een kap of meer naar beneden te richten om niet functionele lichtoverdracht te beperken.

### BBT

Voor wat betreft de volledige inrichting zijn er specifieke BBT-studies:

- Erfsappen
- Ondergrondse mestopslag (in opmaak)

### MER-SCREENING

De vergunningsaanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlagen I, II of III. Er werd echter wel een bespreking van de effecten op de omgeving aangeleverd door de aanvrager.

### ADVIES ANDERE INSTANTIES

Op basis van de rubriekenlijst diende er geen advies te worden gevraagd aan andere instanties.

### OPMERKINGEN

- De exploitant voorziet in een sleuf voor het kuiswater van de paarden/stallen met een afvoer naar een ondergrondse aalput. De mestvaalt dient te worden aangesloten op deze aalput. De aalput mag geen overloop hebben naar de nabijgelegen gracht. De mestvaalt dient te worden geconstrueerd met drie vloeistofdichte opstaande wanden en een vloeistofdichte vloer (cfr. Vlarem II – artikel 5.9.2.2. en artikel 5.9.8.5.). Elke lozing van mest is strikt verboden. De goot met afvoer naar de gracht dient onmiddellijk te worden dichtgemaakt.
- De vulplaats van de mazouttank/voertuigen dient te zijn voorzien van een voldoende draagkrachtige en vloeistofdichte bodem. Het bevoorraden van de tank en voertuigen dient te gebeuren op een overdekte locatie met een vloeistofdichte vloer om enige verontreiniging te voorkomen (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.1.16.). Er dienen altijd absorptiekorrels in de buurt aanwezig te zijn. De tank dient binnen de twee maanden te

zijn verplaatst.

- De mazouttank dient nog te worden gekeurd voor ingebruikname. Dit dient te gebeuren door een erkend deskundige of erkend technicus (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.17.). Bovendien dient de tank mogelijk te worden ingekuipt. Dit is van toepassing bij enkelwandige of dubbelwandige tanks zonder permanent lekdetectiesysteem (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.1.). De exploitant laat voor alle zekerheid ook de stookolietank bij de woning keuren. Deze bevindt zich namelijk in de nabijheid van een afvoergoot voor hemelwater. Elk risico op verontreiniging via deze afvoergoot moet worden voorkomen. Dit dient binnen de maand te zijn verwezenlijkt.
- De verlichting van de buitenpiste dient zo te worden aangepast dat de lichtverspreiding (vervuiling) naar de omgeving meer wordt beperkt. Dit kan worden verwezenlijkt door de verlichting meer naar onder te richten en/of te voorzien van een kap om een meer geconcentreerde lichtbundel te krijgen op het eigen terrein.
- In het kader van de risicobeheersing wordt er ook verwezen naar artikel 4.1.12.1. van Vlarem II. De exploitant dient de nodige brandpreventiemaatregelen, detectie-, nood- en interventie maatregelen te nemen. Deze zijn mogelijk onvoldoende op de inrichting. Bij brand kunnen er nefaste gevolgen optreden op vlak van dierenleed. Een rondgang van de brandweer is vereist. De maatregelen opgelegd door de brandweer dienen te worden opgevolgd. Dit kan via: <https://oost-vlaams-brabant.hulpverleningszone.be/>. Dit dient binnen de drie maand te zijn verwezenlijkt.
- In het kader van de geproduceerde afvalstoffen dient de exploitant een contract af te sluiten bij een erkende inzamelaar conform de VLAREMA wetgeving. De verschillende afvalstromen dienen hierin te worden besproken. Dit dient binnen de drie maand te zijn verwezenlijkt.

De vergunning voor de aangevraagde rubrieken kan worden verleend mits rekening te houden met bovenstaande opmerkingen. Deze opmerkingen dienen dan ook te worden opgenomen in de bijzondere voorwaarden van de vergunning.

## BESLUIT ADVIES GOA

### **ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

### **De gedeeltelijke vergunning kan verleend worden mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:**

- *De uitbreiding van de buitenpiste wordt uit de vergunning gesloten. De buitenpiste blijft bijgevolg 1000 m<sup>2</sup>.*
- *De verlichting van de bestaande buitenpiste dient te worden aangepast zodat geen hinder meer wordt veroorzaakt naar de onmiddellijke omgeving. Het plaatsen van lichtkappen dient de lichtbundels te richten naar de piste en lichtvervuiling naar de omgeving te voorkomen.*
- *De gracht Ecam B die oorspronkelijk over het terrein liep, maar werd ingebuisd, dient terug volledig opengemaakt te worden en hersteld te worden naar oorspronkelijke toestand. Zie ook advies van de Watering van Sint-Truiden.*
- *De aanbouw bij de bestaande stal dient gesloopt te worden aangezien ze zich te dicht bij de taludinsteek van de gracht Ecam B bevindt.*
- *De aanvrager dient te voorzien in een IBA (individuele behandeling van afvalwater) om het huishoudelijk afvalwater te zuiveren vooraleer het in de gracht geloosd mag worden. Zie ook*

*advies van de Watering van Sint-Truiden. De aanvrager kan hiervoor best contact opnemen met Fluvius om de mogelijkheden te bespreken over een eventuele overname van het onderhoud en het beheer van de IBA (zie: <https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/zuiveringsinstallatie-aanvragen>).*

- De aanvrager dient te voorzien in een groenaanplant rondom de volledige stapmolen met uitzondering van de toegangszone. De groenaanplant heeft een minimale hoogte van 2 meter.*
- De aanvrager dient te voorzien in een groenaanplant rondom de volledige buitenpiste met uitzondering van de toegangszone.*
- De groenaanplant dient te worden voorzien in streekeigen groen en dient zo te worden aangeplant dat de omheining van de buitenpiste visueel niet zichtbaar is in de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door het voorzien van een inheemse haag rondom het geheel.*
- Het aanplanten dient uitgevoerd te worden in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de omgevingsvergunning..*
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering indien nodig en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat.*
- Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld.*
- De uitgegraven aarde van de wadi mag niet gebruikt worden voor het lokaal ophogen van het terrein. Deze aarde dient bijgevolg afgevoerd te worden van het terrein.*
- De exploitant voorziet in een sleuf voor het kuiswater van de paarden/stallen met een afvoer naar een ondergrondse aalput. De mestvaalt dient te worden aangesloten op deze aalput. De aalput mag geen overloop hebben naar de nabijgelegen gracht. De mestvaalt dient te worden geconstrueerd met drie vloeistofdichte opstaande wanden en een vloeistofdichte vloer (cfr. Vlarem II – artikel 5.9.2.2. en artikel 5.9.8.5.). Elke lozing van mest is strikt verboden. De goot met afvoer naar de gracht dient onmiddellijk te worden dichtgemaakt.*
- De vulplaats van de mazouttank/voertuigen dient te zijn voorzien van een voldoende draagkrachtige en vloeistofdichte bodem. Het bevoorraden van de tank en voertuigen dient te gebeuren op een overdekte locatie met een vloeistofdichte vloer om enige verontreiniging te voorkomen (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.1.16.). Er dienen altijd absorptiekorrels in de buurt aanwezig te zijn. De tank dient binnen de twee maanden te zijn verplaatst.*
- De mazouttank dient nog te worden gekeurd voor ingebruikname. Dit dient te gebeuren door een erkend deskundige of erkend technicus (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.17.). Bovendien dient de tank mogelijk te worden ingekuipt. Dit is van toepassing bij enkelwandige of dubbelwandige tanks zonder permanent lekdetectiesysteem (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.1.). De exploitant laat voor alle zekerheid ook de stookolietank bij de woning keuren. Deze bevindt zich namelijk in de nabijheid van een afvoergoot voor hemelwater. Elk risico op verontreiniging via deze afvoergoot moet worden voorkomen. Dit dient binnen de maand te zijn verwezenlijkt.*
- In het kader van de risicobeheersing wordt er ook verwezen naar artikel 4.1.12.1. van Vlarem II. De exploitant dient de nodige brandpreventiemaatregelen, detectie-, nood- en interventie maatregelen te nemen. Deze zijn mogelijks onvoldoende op de inrichting. Bij brand kunnen er nefaste gevolgen optreden op vlak van dierenleed. Een rondgang van de brandweer is vereist. De maatregelen opgelegd door de brandweer dienen te worden opgevolgd. Dit kan via: <https://oost-vlaams-brabant.hulpverleningszone.be/>. Dit dient binnen de drie maand te zijn verwezenlijkt.*
- In het kader van de geproduceerde afvalstoffen dient de exploitant een contract af te sluiten bij een erkende inzamelaar conform de VLAREMA wetgeving. De verschillende afvalstromen dienen hierin te worden besproken. Dit dient binnen de drie maand te zijn verwezenlijkt.*

**Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen**

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

### **OPENBAAR ONDERZOEK**

#### **Procedure en aantal bezwaren**

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 februari 2024 t.e.m. 9 maart 2024. Er werd een bezwaarschrift ingediend.

#### **Inhoud bezwaarschrift**

Bezwaar : 1

De bezwaarindiener stelt geen problemen te hebben met de activiteiten en de aanvraag an sich, maar wenst enkele opmerkingen en bezorgdheden te uiten. Er wordt gevraagd dat alle verlichting zo geplaatst wordt dat ze niet hinderlijk is voor omwonenden. Op dit ogenblik wordt de verlichting van de buitenpiste immers als hinder ervaren in verschillende tuinzones in de nabije omgeving. Ook schijnt ze binnen in slaapkamers. De bezwaarindiener vraagt dat de verlichting zo wordt geplaatst dat ze wegschijnt van de woningen die in de Orsmaelstraat zijn gelegen en dat de activiteit zich zoveel mogelijk beperkt binnen de uren zoals door de aanvrager zelf opgegeven in document 13 (tijdsbesteding).

Verder vraagt de bezwaarindiener dat de infrastructuur zo is aangepast dat mest en meststoffen niet zorgen voor vervuiling van grond- en oppervlaktewater en dat de inspanningen om regenwater te infiltreren volstaan om de grote oppervlakte van dak en verharding op te vangen.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

#### **Evaluatie bezwaren**

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft het bezwaarschrift behandeld.

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14 MEI 2024 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager.

De ingedeelde inrichting of activiteit omvat voortaan

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid aangevraagd</b>	<b>Hoeveelheid gecoördineerd en vergund</b>	<b>Klasse</b>
6.5.1°	1 verdeelslang (Nieuw) klasse 3	1 verdeelslang	1 verdeelslang	3
15.1.1°	7 voertuigen en/of aanhangwagens	7 voertuigen	7 voertuigen	3

	(Nieuw) klasse 3			
17.3.2.1.1.1°b)	Opslag 0,85 ton mazout (Nieuw) klasse 3	0,85 ton	0,85 ton	3
19.6.2°b)	Opslag van 400 m <sup>3</sup> stro en hooi (Nieuw) klasse 3	400 m <sup>3</sup>	400 m <sup>3</sup>	3
28.2.c)1°	Opslag 70 m <sup>3</sup> dierlijke mest (60 m <sup>3</sup> vaste mest en 10 m <sup>3</sup> mestsappen) (Nieuw) klasse 3	70 m <sup>3</sup>	70 m <sup>3</sup>	3
32.4.	Inrichting voor het africhten van paarden (Nieuw) klasse 2	1 buitenpiste	1 buitenpiste	2

**De gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:**

- 1. De uitbreiding van de buitenpiste wordt uit de vergunning gesloten. De buitenpiste blijft bijgevolg 1000 m<sup>2</sup>.**
- 2. De verlichting van de bestaande buitenpiste dient te worden aangepast zodat geen hinder meer wordt veroorzaakt naar de onmiddellijk omgeving. Het plaatsen van lichtkappen dient de lichtbundels te richten naar de piste en lichtvervuiling naar de omgeving te voorkomen.**
- 3. De gracht Ecam B die oorspronkelijk over het terrein liep, maar werd ingebuisd, dient terug volledig opengemaakt te worden en hersteld te worden naar oorspronkelijke toestand. Zie ook advies van de Watering van Sint-Truiden.**
- 4. De aanbouw bij de bestaande stal dient gesloopt te worden aangezien ze zich te dicht bij de taludinsteeek van de gracht Ecam B bevindt.**
- 5. De aanvrager dient te voorzien in een IBA (individuele behandeling van afvalwater) om het huishoudelijk afvalwater te zuiveren vooraleer het in de gracht geloosd mag worden. Zie ook advies van de Watering van Sint-Truiden. De aanvrager kan hiervoor best contact opnemen met Fluvius om de mogelijkheden te bespreken over een eventuele overname van het onderhoud en het beheer van de IBA (zie: <https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/zuiveringsinstallatie-aanvragen>).**
- 6. De aanvrager dient te voorzien in een groenaanplant rondom de volledige stapmolen met uitzondering van de toegangszone. De groenaanplant heeft een minimale hoogte van 2 meter.**
- 7. De aanvrager dient te voorzien in een groenaanplant rondom de volledige buitenpiste met uitzondering van de toegangszone.**
- 8. De groenaanplant dient te worden voorzien in streekeigen groen en dient zo te worden aangeplant dat de omheining van de buitenpiste visueel niet zichtbaar is in de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld door het voorzien van een inheemse haag rondom het geheel.**
- 9. Het aanplanten dient uitgevoerd te worden in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de omgevingsvergunning.**
- 10. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering indien nodig en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat.**
- 11. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld.**
- 12. De uitgegraven aarde van de wadi mag niet gebruikt worden voor het lokaal ophogen van het terrein. Deze aarde dient bijgevolg afgevoerd te worden van het terrein.**
- 13. De bouwheer wordt er op gewezen omzichtig te werken ter hoogte van het openbaar**

domein. Bij ontegensprekelijke schade aan het openbaar domein aangericht door de bouwheer, zullen alle kosten aan hem doorverrekend worden.

Er dient voldaan te worden aan de algemene milieuvorwaarden en de relevante sectorale milieuvorwaarden.

#### **BIJZONDERE MILIEUVOORWAARDEN:**

- 1. De exploitant voorziet in een sleuf voor het kuiswater van de paarden/stallen met een afvoer naar een ondergrondse aalput. De mestvaalt dient te worden aangesloten op deze aalput. De aalput mag geen overloop hebben naar de nabijgelegen gracht. De mestvaalt dient te worden geconstrueerd met drie vloeistofdichte opstaande wanden en een vloeistofdichte vloer (cfr. Vlarem II – artikel 5.9.2.2. en artikel 5.9.8.5.). Elke lozing van mest is strikt verboden. De goot met afvoer naar de gracht dient onmiddellijk te worden dichtgemaakt.**
- 2. De vulplaats van de mazouttank/voertuigen dient te zijn voorzien van een voldoende draagkrachtige en vloeistofdichte bodem. Het bevoorraden van de tank en voertuigen dient te gebeuren op een overdekte locatie met een vloeistofdichte vloer om enige verontreiniging te voorkomen (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.1.16.). Er dienen altijd absorptiekorrels in de buurt aanwezig te zijn. De tank dient binnen de twee maanden te zijn verplaatst.**
- 3. De mazouttank dient nog te worden gekeurd voor ingebruikname. Dit dient te gebeuren door een erkend deskundige of erkend technicus (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.17.). Bovendien dient de tank mogelijk te worden ingekuipt. Dit is van toepassing bij enkelwandige of dubbelwandige tanks zonder permanent lekdetectiesysteem (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.1.). De exploitant laat voor alle zekerheid ook de stookolietank bij de woning keuren. Deze bevindt zich namelijk in de nabijheid van een afvoergoot voor hemelwater. Elk risico op verontreiniging via deze afvoergoot moet worden voorkomen. Dit dient binnen de maand te zijn verwezenlijkt.**
- 4. In het kader van de risicobeheersing wordt er ook verwezen naar artikel 4.1.12.1. van Vlarem II. De exploitant dient de nodige brandpreventiemaatregelen, detectie-, nood- en interventie maatregelen te nemen. Deze zijn mogelijk onvoldoende op de inrichting. Bij brand kunnen er nefaste gevolgen optreden op vlak van dierenleed. Een rondgang van de brandweer is vereist. De maatregelen opgelegd door de brandweer dienen te worden opgevolgd. Dit kan via: <https://oost-vlaams-brabant.hulpverleningszone.be/>. Dit dient binnen de drie maand te zijn verwezenlijkt.**
- 5. In het kader van de geproduceerde afvalstoffen dient de exploitant een contract af te sluiten bij een erkende inzamelaar conform de VLAREMA wetgeving. De verschillende afvalstromen dienen hierin te worden besproken. Dit dient binnen de drie maand te zijn verwezenlijkt.**

**Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.**

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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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 gedeeltes, 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 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

**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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

**Artikel 57/1.** Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindieners;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

### **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.

### **Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)**

*(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):*

**Artikel 31/1.** §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:  
1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;  
2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;  
3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

*(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit “wegenberoep”. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)*

### **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.