



ADVIES COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2023165058
Referentie gemeente: OMV_2024_00068
Projectnaam omgevingsloket: Stijn Schouterden en Lyn Van Hoeck
Projectnaam gemeente: het verbouwen van een zonevreemde eengezinswoning
Ligging: Grote Steenweg 3
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum advies GOA: 19 juni 2025

Het college

Juridische basis:

1. Het decreet lokaal bestuur, inzonderheid art. 57
2. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
3. Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM).
4. Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
5. Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen

6. Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Voorgaande:

1. De vergunning van 25 maart 2025 voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen inzake het verbouwen van een zonevreemde eengezinswoning.
2. Het beroepschrift ingediend op vrijdag 18 april 2025.

Probleemstelling:

Op donderdag 15 mei 2025 heeft de gemeente via het omgevingsloket de vraag gekregen om advies uit te brengen in bovenvermeld dossier.

Motivering:

De Gemeentelijk Omgevingsambtenaar bracht het volgende advies uit:

ALGEMENE INFO**BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verbouwen van een zonevreemde eengezinswoning. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

Door het ingestelde beroep is de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant in tweede aanleg als overheid bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag.

HISTORIEK

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING**

Het goed is gelegen aan de Grote Steenweg (gewestweg N716) op de rand van de gemeente Geetbets. De steenweg loopt voornamelijk door landelijk gebied en bestaat uit een afwisseling van woonlinten en agrarisch gebied. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

Het perceel van de aanvraag heeft een oppervlakte van $\pm 30a46ca$. Het perceel is ± 43 meter breed en maximaal ± 98 meter diep. Het terrein van de aanvraag loopt licht af vanaf de rooilijn tot aan de voorgevel. Daarna loopt het terrein verder af tot aan de achtergevel, met een hoogteverschil van ± 90 cm tussen de voorgevel en de achtergevel. Vanaf de achtergevel loopt het terrein zeer licht af tot aan de achterste perceelsgrens. De linker perceelsgrens wordt gevormd door de Mugeletbeek. Aan de achterzijde bevindt zich agrarisch gebied. Rechts van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het ingediende project voorziet het verbouwen van een zonevreemde eengezinswoning met functiewijziging. Daarnaast worden verschillende constructies en gebouwen afgebroken. Verhardingen worden heraangelegd en de bestaande loods achteraan wordt deels ingericht als

paardenstalling.

Het bestaande hoofdgebouw van de woning bevindt zich op $\pm 12,20$ meter uit de as van de weg. Het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak. Het vloerpeil van de woning bevindt zich op ± 42 cm boven de as van de weg. Aan de achterzijde bevinden zich verschillende aanbouwen. De aanbouwen worden voor een groot stuk verwijderd. Links van de woning zal een nieuw volume van één bouwlaag worden aangebouwd, afgewerkt met een plat dak op een hoogte van 3,10 meter t.o.v. de vloerpas en $\pm 4,23$ meter t.o.v. het achterliggende maaiveld. De gevels worden sober afgewerkt zodat de bestaande woning dominant blijft. De bestaande woning wordt grotendeels ingericht als nevenfunctie met kantoorruimte. Na de werken aan de woning heeft het geheel een totale gevelbreedte van $\pm 16,15$ meter en een maximale bouwdiepte van $\pm 12,10$ meter. De woning heeft een bebouwde oppervlakte van ± 142 m² en een totaal volume van ± 675 m³. De woning is ingeplant op minimaal 3,66 meter van de rechter perceelsgrens en op minimaal 20,33 meter van de linker perceelsgrens. Het nieuwe volume bevindt zich op $\pm 14,37$ meter uit de as van de weg. Achteraan de woning wordt een terras voorzien van ± 16 m² in tegelverharding. Aan de voorzijde en langs de rechter zijgevel wordt een pad in klinkers voorzien van ± 35 m². Links van de woning wordt een oprit voorzien in dalende lijn langs de linker gevel. De oprit sluit aan op een grote dolomietverharding van 331 m² die dienst doet als circulatieruimte en parkeerplaats.

Aansluitend op de dolomietverharding bevindt zich de bestaande loods die behouden blijft. De loods is $\pm 20,93$ meter lang en $\pm 9,10$ meter breed. De loods is ingeplant op ± 10 meter achter de woning en tot zo goed als op de rechter perceelsgrens. Het gebouw is opgetrokken in betonplaten tussen stalen kolommen. De loods is afgewerkt met een licht hellend zadeldak met een kroonlijsthoogte van $\pm 2,0$ meter en een nokhoogte van $\pm 4,89$ meter. De loods is deels ingericht als opslagruimte en deel als paardenstalling met 2 boxen. De gedeeltelijke functiewijziging naar paardenstal maakt deel uit van voorliggende aanvraag.

Alle overige verhardingen en constructies op het terrein worden verwijderd. Achteraan het perceel bevindt zich grasweide die rechtstreeks uitgeeft op de paardenstalling. De weide heeft een totale oppervlakte van circa 13are.

OPENBAAR ONDERZOEK

PROCEDURE

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 27 december 2024 t.e.m. 25 januari 2025. Er werd geen informatievergadering gehouden. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

ADVIEZEN

ADVIES DEPARTEMENT LANDBOUW EN ZEEVISSERIJ

Op 4 juni 2025 adviseerde het Departement Landbouw en Zeevisserij de aanvraag **gunstig**.

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een gunstig advies bij.

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in agrarisch gebied, naast landelijk woongebied. Het gevraagde betreft het

verbouwen van een bestaande eengezinswoning en het opruimen van het terrein. De verharding wordt verwijderd en op een optimale manier heraangelegd. De loods blijft ongewijzigd behouden en ingericht als paardenstal en opslag. Verder voorziet deze aanvraag de zonevreemde functiewijziging naar kantoorruimte conform artikel 3 van de lijst van zonevreemde functiewijzigingen voor het toevoegen van een complementaire functie (kantoor) bij de woning.

Artikel 3. (29/11/2015 - ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de overige onderdelen van het gebouwencomplex, in een complementaire functie meer bepaald kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

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

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

Met de inrichten van paardenstalling binnen een bestaand vergund geacht gebouw dat lijkt op een voormalige dierenstal wordt er gebruik gemaakt van een zonevreemde functiewijziging voor het inrichten van een bestaand gebouw voor paardenhouderij. Dit betreft een toepassing van Artikel 9. (29/11/2015 - ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de "hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;

2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan : een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij , een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, geldt dat de volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, ten hoogste gelijk is aan 100 vierkante meter.

Verder wensen wij de vergunningverlenende overheid erop te wijzen dat de omgevingsvergunning geen uitzonderingsbepaling omvat voor eventuele aanhorigheden en er bijgevolg geen vergunningsgrond bestaat voor gerelateerde infrastructuur zoals een rijpiste, een stapmolen, verhardingen (al dan niet waterdoorlatend), de opslag van voer of stro of zelfs vergunningsplichtige mestvaalten. Het al dan niet overdekt opslaan van voer, stro of mest zal moeten gebeuren binnen de bestaande bebouwing.

Hoogachtend,

Hilde Villé

Adviseur dossiers ruimte

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

ADVIES AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

Op 6 juni 2025 adviseerde wegbeheerder Agentschap Wegen en Verkeer de aanvraag **ongunstig**.

Dit advies handelt over de projectinhoudversie die van kracht is op het moment waarop het advies aan AWV is gevraagd.

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7160002 van 8.3 +9 tot 8.3 +53):

- de grens van het openbaar domein is geschat op 7,3 meter.
- de rooilijn ligt op 13 meter.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter
- Conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit.
- Peil van de dorpels van het gebouw: 31cm hoger dan het peil van de uiterste rand van de verharding.
- Voor private woningen en gebouwen met een beperkte verkeers genererende activiteit wordt slechts 1 gebundelde in – en uitrit toegestaan met een maximumbreedte van 4,5m rekening houdend met de op het openbare domein aanwezige hindernissen.
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op de privégrond.
- De parkings op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn.
- De berm dient in zijn oorspronkelijke toestand, zijnde grasberm, te worden hersteld / behouden te blijven.
- Regenwaterputten, septische putten, bufferbekkens, ... e.d. dienen achter de bouwlijn te worden ingeplant.

ONGUNSTIG ADVIES

Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.”

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

- Onvolledig dossier: Het is onduidelijk wat de bestaande en nieuwe toestand is. Het inplantingsplan van de bestaande toestand stemt niet overeen met de werkelijke situatie.
- Het nieuwe gedeelte dient achter de geldende bouwlijn geplaatst te worden.
- Voor het huidige gebouw kan enkel instandhoudingswerken toegestaan worden.
- Gelieve ook rekening te houden met bovenvermelde voorwaarden.

Besluit:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer **ONGUNSTIG** betreffende voorliggende aanvraag.

Het standpunt van 1ste aanleg blijft behouden.

Hoogachtend,
Tamara Canini
AWV districtchef

ADVIES WATERING VAN SINT-TRUIDEN

Op 4 juni 2025 adviseerde waterbeheerder Watering van Sint-Truiden de aanvraag **gedeeltelijk gunstig met voorwaarden**.

Volgen de watertoetskaarten van de Vlaamse Overheid is de projectlocatie niet gelegen in een risicozone voor pluviale/fluviële overstromingen.

Daarnaast zijn er geen werken voorzien aan de Mugeletbeek en ook geen lozing op de Mugeletbeek.

Wel van belang is dat de bouwvrije zone langsheen de (overwelfde) Mugeletbeek behouden blijft omdat de waterloopbeheerder later deze ruimte nodig heeft indien de overwelfing het zou begeven ! De bouwvrije zone is aangeduid op figuur in bijlage. In deze bouwvrije zone zijn bovengrondse bouwwerken en/of vast beplanting niet toegelaten. De voorwaarden voor de 5 m zone langs de waterloop zijn tevens als bijlage opgenomen.

Voor deze aanvraag wordt een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht.

Namens de Watering van Sint-Truiden,
Dr. Karel Vandaele
Watermanager-erosiecoördinator

BEROEPSARGUMENTEN

Op 18 april 2025 tekende het Departement Omgeving beroep aan tegen de vergunning met voorwaarden, verleent door het college van burgemeester en schepenen. Het beroep bevat drie argumenten die als volgt kunnen worden behandeld:

1. De aanvraag is strijdig met de planologische bestemming van het agrarisch gebied.

De aanvraag voorziet in een complementaire functie, de (her)aanleg van verhardingen en het behoud van loods van circa 190 m². De loods zal dienen als paardenstalling voor één paard en één pony. De voorziene paardenboxen zijn zeer ruim bemeten. Ook de gangbare toegestane opslagruimte voor voer en hooi wordt ruim overschreden op basis van de noden. Tussen de opslagruimte en paardenstallen is intern geen doorgang voorzien. Uit de aanvraag blijkt niet welk in de opslagruimte op te slagen/te stallen materieel de aanvrager bezit om het goed te onderhouden. Het is niet ondenkbaar dat de vaag omschreven opslagruimte voor andere doeleinden wordt gebruikt, met name door het bedrijf Bleublue, aanvrager. Hierdoor zou bedrijvigheid de overhand nemen op de site. In de woning wordt reeds een zonevremde nevenfunctie voorzien voor het bedrijf. Met inbegrip van de opslagruimte overschrijdt de nevenfunctie de maximale vergunbare vloeroppervlakte van 100 m², ondergeschikt aan de vloeroppervlakte van de woonvertrekken (82,81 m²). De voorwaarden met betrekking op de loods, opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, sluiten een ongewenst gebruik in zonevremde context niet ontgensprekelijk uit.

In de beslissing in eerste aanleg werd met betrekking tot de loods volgende voorwaarde

opgelegd:

“De loods kan enkel gebruikt worden voor opslag en een deel paardenstalling. Eventuele andere zonevreemde activiteiten zijn niet toegelaten.”

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde reeds bij vergunning dat oneigenlijk gebruik in zonevreemde context vermeden moest worden. Ook het Departement Landbouw en Zeevisserij was deze mening toegedaan. Het voorwaardelijk gunstig advies werd ook in de beroepsprocedure hernomen. Indien het Departement Omgeving van oordeel is dat de opgelegde voorwaarden onvoldoende zekerheid biedt, kan het advies als volgt worden bijgetreden:

Slechts indien de aanvrager beter motiveert dat de bestemming louter gebruik als hobbystal en/of woningbijgebouw kan hebben, kan alsnog een vergunning worden verleend.

2. De aanvraag voorziet in een ruime oppervlakte aan dolomietverharding. Uit de aanvraag kan niet eenduidig worden opgemaakt in hoeverre de voorziene verharding in overeenstemming is met de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige hemelwaterverordeningen omdat de waterdoorlatende opbouw van de verhardingen niet wordt aangetoond. Ook de infiltratie op eigen terrein in een omliggende groenzone is aan de noordelijke perceelsgrens niet mogelijk. Het college van burgemeester en schepenen legde een 0,50 m brede strook op, maar deze is mogelijk onvoldoende ruim voor infiltratie op eigen terrein omdat de doorlaatbaarheid van de ondergrond onzeker is. Bijkomend is de voorziene oppervlakte aan verhardingen groot en overtuigt de argumentatie niet. De nood aan manoeuvreerruimte voor trailers (meervoud) voor slechts één paard en één pony werkt argwaan. De oppervlakte aan verharding moet worden teruggebracht.

Inzake de waterdoorlatendheid en infiltratie op eigen terrein moet worden gesteld dat het college van burgemeester en schepenen door middel van voorwaarden en een planaanpassing de aanvraag bijstuurde. Aanvullend moet worden geconcludeerd dat de voorziene verhardingen kunnen worden geoptimaliseerd en in oppervlakte beperkt in functie van zowel het wonen (terras en tuinpad), de parkeernood (oprit), als de ontsluiting van de loods. In een nieuwe projectinhoudversie kan naast een herschikking van de verhardingen ook de waterdoorlatendheid van de voorziene opbouw van de verhardingen worden aangetoond.

3. De aanvraag voldoet niet aan de motiveringsplicht die vereist is wanneer afwijkingsbepalingen in het vergunningenbeleid worden . Sinds 17 mei 2024 is krachtens het Verzameldecreet Omgeving een expliciete motivering vereist van de afwijkingsbepalingen waarvan toepassing wordt gemaakt, maar deze ontbreekt in de motivatienota.

Dit argument kan worden bijgetreden. Deze nieuwe praktijk was nog onvoldoende ingeburgerd op 12 september 2024, zo blijkt bij nazicht van vele omgevingsvergunningsdossiers in deze eerste periode na inwerkingtreding van het Verzameldecreet. Gelet op de noodzaak tot bijsturing van de voorliggende projectinhoudversie, kunnen de voorziene afwijkingen alsnog expliciet worden gemotiveerd.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn

onmiddellijke omgeving, mits volgende bijstellingen van de projectinhoud en het opleggen van de nodige voorwaarden:

- Het louter gebruik van de loods als hobbestal en/of woningbijgebouw moet beter gemotiveerd worden om oneigenlijk gebruik in zonevreemde context te voorkomen.
- De voorziene verhardingen moeten worden geoptimaliseerd en beperkt in oppervlakte.
- De waterdoorlatende opbouw van de verhardingen moet worden aangetoond.
- De voorziene afwijkingen moeten expliciet worden gemotiveerd.

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

Volgende overige voorwaarden opgenomen in de initieel verleende vergunning kunnen worden hernomen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Landbouw en Visserij moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- Alle aanbouwen, woonwagens en andere constructies die niet werden ingetekend op het inplantingsplan nieuwe toestand dienen verwijderd te worden.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).

De vergunning kan verleend worden mits te voldoen aan de volgende last in natura:

- Er dienen minimaal 3 streekeigen loofbomen van 1e of 2de orde te worden aangeplant
- De aanplant gebeurt bij met een minimaal plantformaat 12/14.
- Het aanplanten van de bomen dient uitgevoerd te worden in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning.
- 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 en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat.
- Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.
- Alle andere bomen en struiken op het perceel dienen gespaard te worden.
- Hoogstammige bomen moeten volgens het veldwetboek op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplant worden.
- Bij de aanplant dient rekening gehouden te worden met de vrije strook van 5 meter ten opzichte van de aanpalende beek.

Onder de gestelde voorwaarden en lasten wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag voorwaardelijk gunstig te adviseren.

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zicht aan met het uitgebracht advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
2. Aan de vergunningsaanvraag betreffende het verbouwen van een zonevreemde eengezinswoning, met betrekking op een terrein met als ligging Grote Steenweg 3 en met als kadatrale ligging afdeling 2 sectie C nrs. 296S en 296Y verleent het college een **voorwaardelijk gusntig** advies, **mits volgende bijsturingen:**
 1. Het louter gebruik van de loods als hobbystal en/of woningbijgebouw moet beter gemotiveerd worden om oneigenlijk gebruik in zonevreemde context te voorkomen.
 2. De voorziene verhardingen moeten worden geoptimaliseerd en beperkt in oppervlakte.
 3. De waterdoorlatende opbouw van de verhardingen moet worden aangetoond.
 4. De voorziene afwijkingen moeten expliciet worden gemotiveerd.

De voorwaardelijke vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
2. De voorwaarden opgenomen in het advies van Landbouw en Visserij moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
3. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
4. Alle aanbouwen, woonwagens en andere constructies die niet werden ingetekend op het inplantingsplan nieuwe toestand dienen verwijderd te worden.
5. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
6. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
7. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
8. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
9. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
10. 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.

De vergunning kan verleend worden mits te voldoen aan de volgende last in natura:

1. Er dienen minimaal 3 streekeigen loofbomen van 1e of 2de orde te worden aangeplant
2. De aanplant gebeurt bij met een minimaal plantformaat 12/14.
3. Het aanplanten van de bomen dient uitgevoerd te worden in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de vergunning.
4. 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 en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat.
5. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.
6. Alle andere bomen en struiken op het perceel dienen gespaard te worden.
7. Hoogstammige bomen moeten volgens het veldwetboek op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplant worden.

8. Bij de aanplant dient rekening gehouden te worden met de vrije strook van 5 meter ten opzichte van de aanpalende beek.