



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

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket:	OMV_2024161588
Referentie gemeente:	OMV_2024_00091
Projectnaam omgevingsloket:	Het herbouwen van een particuliere woning na voorafgaande afbraakwerken
Projectnaam gemeente:	het herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning na de sloop van de bestaande constructies
Ligging:	Leeuwbeekstraat 45 Dienst Omgeving
Contactpersoon:	omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing	13 mei 2025
Aard van de beslissing	voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door Patrick Princen wonende te Leeuwbeekstraat 47/a te 3450 Geetbets, werd ingediend op 10 december 2024
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 7 februari 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Leeuwbeekstraat 45, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 6A2 en 6W

Het betreft een aanvraag tot het herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning na de sloop van de bestaande constructies.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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 7 mei 2025.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning na de sloop van de bestaande constructies.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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 14 februari 2025 t.e.m. 15 maart 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend. Er werd geen informatievergadering gehouden.

ADVIEZEN

Op 13 februari 2025 werd het volledig ongunstig advies ontvangen van het Departement Landbouw en Zeevisserij.

Het advies luidde ongunstig omwille van het ontbreken van een voorafgaande zonevreemde functiewijziging vooraleer gebruik gemaakt kan worden van de zonevreemde basisrechten.

Op 14 april 2025 werd naar aanleiding van en nieuwe projectinhoudversie, het gunstig advies ontvangen van het Departement Landbouw en Zeevisserij (zie bijlage):

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 en bevat de zonevrije functiewijziging naar wonen en de afbraak van allerhande bijgebouwen en de herbouw van een bestaande woning. De site is gelegen in de nabijheid van VEN en een veelvoud van niet landbouwoningen in een straal van 300m. Dit alles maakt dat we niet spreken over een strategische landbouwzetel.

Op basis van kaartmateriaal kon er worden vastgesteld dat er op deze locatie een tal van serres aanwezig waren die wijzen op een agrarische activiteit. Na onderzoek kon het Agentschap Landbouw en Zeevisserij door zich te beroepen op het vergunningsregister van de gemeente dat hier daadwerkelijk een voorafgaande zonevrije functiewijziging noodzakelijk is. Op perceel 24095A0006/00A002 ligt een stedenbouwkundige vergunning (SV1967/0012) voor het bouwen van een groente serre dd. 04/02/1967. Deze serre was op recentere luchtfoto's nog zichtbaar en hebben een omvang die ruimer gaat dan een normaal hobbygebruik en dus uitgingen van een professionele landbouwactiviteit. Dit maakt dat de voorliggende woning dan ook beschouwd werd als een bedrijfswoning. Thans wordt er een zonevrije functiewijziging gevraagd naar wonen.

Artikel 11. (01/09/2009 - ...)

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

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

De voorgestelde werken voorzien in een sloop van de bijgebouwen en de herbouw van de bestaande woning. Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en voor zover deze werken voldoen aan de normen van de wetgeving m.b.t. zonevrije woningen en gebouwen, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de landbouwstructuren of de agrarische dynamiek en is de aanvraag voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij aanvaardbaar.

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:

agrarische gebieden

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

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 niet in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

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.

Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Aangezien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften moet onderzocht worden of deze in aanmerking komt voor een afwijking. De aanvrager wenst gebruik te maken van artikel 4.4.23 van de VCRO voor het wijzigen van de functie van landbouwwoning naar eengezinswoning.

Artikel 4.4.23 stelt:

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*
 - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
 - 2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;*

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen.

Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de voorwaarden van 1° en 3°. Voor 2° dient de functiewijziging getoetst te worden aan de lijst met toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. De aanvraag maakt gebruik van artikel 11 van de lijst.

Artikel 11.

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

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

De aanvraag met betrekking tot de zonevreemde functiewijziging is bijgevolg in overeenstemming met de afwijkingsmogelijkheden zoals beschreven in de VCRO.

Daarnaast wenst de aanvrager de zonevreemde woning, die verkregen wordt door de zonevreemde functiewijziging, het slopen en herbouwen op dezelfde plaats. Hiervoor wenst de aanvrager gebruik te maken van artikel 4.4.17. van de VCRO betreffende het herbouwen van een zonevreemde woning op dezelfde plaats.

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

(...)

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

- 1. ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*
- 2. recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.*

De nieuwe woning in voorliggende aanvraag overlapt voor 90,44 m² ten opzichte van de bestaande woning met een oppervlakte van ± 120,37 m². Dit komt overeen met 75,1%. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorwaarden voor het toepassen van de zonevreemde basisrechten conform artikel 4.4.17. van de VCRO.

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:

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.

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 10 februari 2023
- Provinciale verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 26 september 2024
- 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

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Gebouw en constructie, volgens kadastrale legger gebouwd in 1953, op 7/04/2014 opgenomen in het vergunningenregister.
- Op 4/02/1967 stedenbouwkundige vergunning R/1967/17/ verleend voor het bouwen van een groentenserre.
- Milieuvergunning op 06/10/2008

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. 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) 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 Leeuwbeekstraat, een landelijk gelegen (gemeenteweg). De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit verspreide bebouwing de vorm van eengezinswoningen en landbouwbedrijven of voormalige landbouwbedrijven. Binnen een straat van 200 meter bevinden zich minimaal 2 landbouwbedrijven en een 10-tal vrijstaande eengezinswoningen. Zowel links als rechts van de woning bevindt zich weiland. Aan de overzijde van de straat bevinden zich een viertal woningen.

Voorwerp van de aanvraag.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel van $\pm 38,70$ meter breed en maximaal $\pm 164,50$ meter diep. Het perceel heeft een totale oppervlakte van $\pm 63a66ca$. Op het perceel bevinden zich een vrijstaande eengezinswoning, meerdere bijgebouwen, een serre en verhardingen. Alle gebouwen en verhardingen worden gesloopt in het kader van voorliggende aanvraag. Daarna voorziet de aanvraag de herbouw van een vrijstaande eengezinswoning op dezelfde locatie.

De nieuwe woning wordt voorzien op $\pm 12,80$ meter uit de as van de weg en op minimaal $\pm 3,92$ meter van de voorste perceelsgrens. De woning wordt ingeplant op minimaal $4,05$ meter van de linker perceelsgrens. De woning is maximaal $\pm 12,90$ meter breed en $\pm 19,50$ meter diep. De woning heeft een oppervlakte van $\pm 175m^2$ en een totaal volume van $\pm 935 m^3$. Het betreft een woning van één bouwlaag in landelijke stijl, afgewerkt met een zadeldak. Het vloerpeil van de woning wordt voorzien op 50 cm boven de as van de weg en ± 5 cm boven het maaiveld aan de achtergevel. De woning heeft een kroonlijsthoogte van maximaal $\pm 4,00$ meter boven het maaiveld met een maximale nokhoogte van $\pm 8,50$ meter. De gevels worden afgewerkt met een roodbruine gevelsteen en aluminium schrijnwerk.

Op het gelijkvloers van de woning wordt een centrale inkomhal voorzien met daarrond een toilet, een badkamer, een bureau, een open leefruimte met eetruimte, zitruimte en keuken met ruime berging. Aan de voorzijde bevindt zich een garage waarvan de toegang zich in de zijgevel bevindt. Op de verdieping bevinden zich een badkamer, een master bedroom met dressing en twee slaapkamers. Rondom de woning bevinden zich verschillende verhardingen in waterdoorlatende klinkerverharding. De verhardingen hebben een totale oppervlakte van $\pm 118 m^2$ op eigen perceel en bestaan uit een oprit, tuinpaden en een terras aan de achtergevel. Daarnaast wordt een deel van de oprit op openbaar domein voorzien met een breedte van $4,50$ meter en een lengte van 3 meter. Deze verharding heeft een oppervlakte van $13,50 m^2$ en wordt in hetzelfde materiaal als de rest van de verhardingen voorzien. De rest van het perceel wordt groen ingericht.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het herbouwen van een zonevremde eengezinswoning na de sloop van de bestaande constructies. In de eerste plaats wordt een functiewijziging voorzien van voormalig landbouwbedrijf naar eengezinswoning. Het ingediende project voldoet aan de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen voor zonevremde woningen en zonevremde functiewijzigingen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.4.17 en 4.4.23. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Voorliggende aanvraag is gelegen binnen agrarisch gebied en dient bijgevolg getoetst te worden aan de zonevremde basisrechten. De aanvraag voorziet een eengezinswoning met een oppervlakte van $\pm 175 m^2$ en een totaal volume $\pm 935 m^3$. De woning overlapt voor 75% met de bestaande woning en is daarmee in overeenstemming met de voorwaarden voor het herbouwen van een zonevremde eengezinswoning. Er werd bovendien een gunstig advies bekomen van het departement Landbouw en Zeevisserij in verband met de zonevremde functiewijziging.

Er bevinden zich geen actieve landbouwbedrijven in de onmiddellijke nabijheid van de woning. Er kan geoordeeld worden dat er geen landbouwexploitaties verhinderd worden door de aanvraag en dat het gebruik van het omliggende gebied behouden kan blijven. De woning wordt opgetrokken in een landelijke stijl en bevindt zich nabij de weg. Het achterliggende gebied blijft open ruimte. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Visueel-vormelijke elementen.

De woning wordt opgetrokken in een landelijke stijl en heeft een normale oppervlakte en bouwvolume. De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De verhardingen zijn beperkt tot het functioneel noodzakelijke en bevinden zich tegen de woning.

In het kader van de aanvraag met betrekking tot een zonevreemde woning, dient conform artikel 75 van het instrumentendecreet een last verbonden te worden aan de omgevingsvergunning. Om het landelijke, groene karakter van de omgeving te behouden wordt aan de aanvrager opgelegd minimaal 5 streekeigen hoogstambomen in de tuinzone van het perceel te voorzien.

Cultuurhistorische aspecten.

De te slopen gebouwen hebben geen bijzondere erfgoedwaarde, zodat het behoud hiervan niet opportuun is. Het betreft een aantal bijgebouwen in het kader van een voormalige landbouwexploitatie en de bijhorende exploitatiewoning.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Het ontwerp voorziet in een garage geïntegreerd in het hoofdgebouw en een voorliggende oprit. Er is ruimte voor het parkeren van minimaal 2 voertuigen op eigen terrein.

Bodemreliëf.

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden. Er wordt slechts een lichte aanvulling voorzien ter hoogte van de bouwzone van de woning.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt geen hinder verwacht naar de omgeving toe.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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 geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte 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 hemelwaterput van 10.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 4803 liter en een minimale

infiltratieoppervlakte van 11,64 m². 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.

De aanvraag voorziet in een overloop vanaf de infiltratievoorziening naar de riolering. Deze overloop is niet conform de Provinciale Hemelwaterverordening en zal bijgevolg worden uitgesloten uit de vergunning. Het hemelwater dient steeds op eigen terrein te worden opgevangen. Indien nodig dient de bovengrondse infiltratievoorziening verplaatst of uitgebreid te worden.

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

Niet van toepassing

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

- De aanvrager dient te voorzien in een hemelwaterput van minimaal 10.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening van minimaal 4803 liter met een infiltratieoppervlakte van minimaal 11,64 m². **De overloop van de infiltratievoorziening naar die riolering wordt uitgesloten uit de vergunning.**
- **Alle bestaande constructies en verhardingen op het perceel dienen gesloopt te worden.**
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de omgeving 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.
- Er mogen geen reliëfwijziging plaatsvinden op het perceel, behalve de reliëfwijziging ter hoogte van de bouwzone conform de toegevoegde plannen.
- 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 met toepassing van de afwijkingsregels voor zonevreemde constructies kan verleend worden mits het opleggen van volgende last in natura (artikel 75 §1. 4° van het Omgevingsvergunningsdecreet):

- De aanvrager moet voorzien in de aanplant van minimaal 5 streekeigen hoogstam loofbomen met

minimale plantmaat 12/14.

- Het aanplanten van bomen moet uitgevoerd worden in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooiën van de werken.

- 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 moet/moeten 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.

- Hoogstammige bomen moeten volgens het veldwetboek op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplant worden.

- Conform artikel 77 §1 van het omgevingsvergunningsdecreet is de last onderworpen aan een financiële waarborg. Deze waarborg moet overgemaakt te zijn voor de start van de werken en kan na het uitvoeren van de last in natura worden terug gevorderd.

- Het niet uitvoeren van de last in natura kan tot gevolg hebben dat de omgevingsvergunning komt te vervallen.

- De aanvrager dient een financiële waarborg te voorzien van € **1.250,00** (€ 250,00 per boom).

- De aanvrager opent een borgtochtdossier via het E-depot van de federale overheidsdienst Financiën (<https://financien.belgium.be/nl/E-services/e-depo>). met volgende gegevens:

* Type: Borgtocht gevraagd door openbare instantie

* Bedrag van de borgtocht: € 1.250,00

* Uw referentie: OMV2024161588 (aanvraagnummer in het Omgevingsloket)

* Taal waarin de borgstellingsakte opgemaakt moet worden: Nederlands

* Korte omschrijving van het voorwerp van de borgstelling: 'Last in natura – Leeuwbeekstraat 45'

* KBO-nummer begunstigde: 0207.518.137 (Gemeente Geetbets)

* Mailadres begunstigde: omgeving@geetbets.be

- De vergunning kan pas worden uitgevoerd na ontvangst van de waarborgsom. Hiervoor wordt na aanmaak van het borgtochtdossier een borgstellingsakte afgeleverd door de Deposito- en Consignatiekas. De aanvrager maakt deze akte over aan de gemeente.

- De bewijslast voor de vrijgave van de waarborg ligt bij de aanvrager, die door middel van fotomateriaal de uitvoering van de last in natura aantoont.

- De gemeente voorziet in een gedeeltelijke vrijgave van 50% van de waarborg na de aanplant. Een tweede gedeeltelijke vrijgave van 50% van de waarborg kan vijf jaar na uitvoering van de werken worden aangevraagd.

- De borgstellingsakte en aanvragen tot vrijgaven kunnen op één van volgende wijzen worden overgemaakt:

* in het aanvraagdossier in het Omgevingsloket;

* met een aangetekend schrijven aan het College van Burgemeester en Schepenen, Dorpsstraat 7, 3450 Geetbets;

* via een e-mail gericht aan omgeving@geetbets.be.

- Indien de vrijgaven niet binnen de zes jaar na het voltooiën van de werken worden aangevraagd, dan wordt de waarborg eigendom van de Gemeente Geetbets.

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

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 14 februari 2025 t.e.m. 15 maart 2025. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13 MEI 2025 HET VOLGENDE:

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

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

1. De aanvrager dient te voorzien in een hemelwaterput van minimaal 10.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening van minimaal 4803 liter met een infiltratieoppervlakte van minimaal 11,64 m². **De overloop van de infiltratievoorziening naar die riolering wordt uitgesloten uit de vergunning.**
2. **Alle bestaande constructies en verhardingen op het perceel dienen gesloopt te worden.**
3. Tijdens het slopen moet de hinder voor de omgeving tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
4. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
5. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
6. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
7. Er mogen geen reliëfwijziging plaatsvinden op het perceel, behalve de reliëfwijziging ter hoogte van de bouwzone conform de toegevoegde plannen.
8. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
9. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
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 met toepassing van de afwijkingsregels voor zonevreemde constructies kan verleend worden mits het opleggen van volgende last in natura (artikel 75 §1. 4° van het Omgevingsvergunningsdecreet):

- De aanvrager moet voorzien in de aanplant van minimaal 5 streekeigen hoogstam loofbomen met minimale plantmaat 12/14.
- Het aanplanten van bomen moet uitgevoerd worden in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooiën van de werken.

- 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 moet/moeten 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.
- Hoogstammige bomen moeten volgens het veldwetboek op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplant worden.
- Conform artikel 77 §1 van het omgevingsvergunningsdecreet is de last onderworpen aan een financiële waarborg. Deze waarborg moet overgemaakt te zijn voor de start van de werken en kan na het uitvoeren van de last in natura worden terug gevorderd.
- Het niet uitvoeren van de last in natura kan tot gevolg hebben dat de omgevingsvergunning komt te vervallen.
- De aanvrager dient een financiële waarborg te voorzien van € **1.250,00** (€ 250,00 per boom).
- De aanvrager opent een borgtochtdossier via het E-depot van de federale overheidsdienst Financiën (<https://financien.belgium.be/nl/E-services/e-depo>). met volgende gegevens:
 - * Type: Borgtocht gevraagd door openbare instantie
 - * Bedrag van de borgtocht: € 1.250,00
 - * Uw referentie: OMV2024161588 (aanvraagnummer in het Omgevingsloket)
 - * Taal waarin de borgstellingsakte opgemaakt moet worden: Nederlands
 - * Korte omschrijving van het voorwerp van de borgstelling: ‘Last in natura – Leeuwbeekstraat 45’
 - * KBO-nummer begunstigde: 0207.518.137 (Gemeente Geetbets)
 - * Mailadres begunstigde: omgeving@geetbets.be
- De vergunning kan pas worden uitgevoerd na ontvangst van de waarborgsom. Hiervoor wordt na aanmaak van het borgtochtdossier een borgstellingsakte afgeleverd door de Deposito- en Consignatiekas. De aanvrager maakt deze akte over aan de gemeente.
- De bewijslast voor de vrijgave van de waarborg ligt bij de aanvrager, die door middel van fotomateriaal de uitvoering van de last in natura aantoont.
- De gemeente voorziet in een gedeeltelijke vrijgave van 50% van de waarborg na de aanplant. Een tweede gedeeltelijke vrijgave van 50% van de waarborg kan vijf jaar na uitvoering van de werken worden aangevraagd.
- De borgstellingsakte en aanvragen tot vrijgaven kunnen op één van volgende wijzen worden overgemaakt:
 - * in het aanvraagdossier in het Omgevingsloket;
 - * met een aangetekend schrijven aan het College van Burgemeester en Schepenen, Dorpsstraat 7, 3450 Geetbets;
 - * via een e-mail gericht aan omgeving@geetbets.be.
- Indien de vrijgaven niet binnen de zes jaar na het voltooiën van de werken worden aangevraagd, dan wordt de waarborg eigendom van de Gemeente Geetbets

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 aantoonbaar dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Gemeente Geetbets
Dorpsstraat 7
3450 Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
10/04/2025	2024161588 (V4)	2025_000997_v2	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Boeckx		02 214 48 48	
info@lv.vlaanderen.be			14/4/2025

Onderwerp: 'Het herbouwen van een particuliere woning na voorafgaande afbraakwerken'

Aanvrager: Patrick Princen, Leeuwbeekstraat 47 bus a, 3450 Geetbets

Bouwplaats: GEETBETS 2 AFD/RUMMEN: sectie A, 0006/00A002, 0006/00W000

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 en bevat de zondevreemde functiewijziging naar wonen en de afbraak van allerhande bijgebouwen en de herbouw van een bestaande woning. De site is gelegen in de nabijheid van VEN en een veelvoud van niet landbouwwoningen in een straal van 300m. Dit alles maakt dat we niet spreken over een strategische landbouwzetel.

Op basis van kaartmateriaal kon er worden vastgesteld dat er op deze locatie een tal van serres aanwezig waren die wijzen op een agrarische activiteit. Na onderzoek kon het Agentschap Landbouw en Zeevisserij door zich te beroepen op het vergunningsregister van de gemeente dat hier daadwerkelijk een voorafgaande zonevreemde functiewijziging noodzakelijk is. Op perceel 24095A0006/00A002 ligt een stedenbouwkundige vergunning (SV1967/0012) voor het bouwen van een groente serre dd. 04/02/1967. Deze serre was op recentere luchtfoto's nog zichtbaar en hebben een omvang die ruimer gaat dan een normaal hobbygebruik en dus uitgingen van een professionele landbouwactiviteit. Dit maakt dat de voorliggende woning dan ook beschouwd werd als een bedrijfswoning. Thans wordt er een zonevreemde functiewijziging gevraagd naar wonen.

Artikel 11. (01/09/2009 - ...)

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

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

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

De voorgestelde werken voorzien in een sloop van de bijgebouwen en de herbouw van de bestaande woning. Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en voor zover deze werken voldoen aan de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen, veroorzaken de werken in principe geen bijkomende schade aan de landbouwstructuren of de agrarische dynamiek en is de aanvraag voor het Agentschap Landbouw en Zeevisserij aanvaardbaar.

Hoogachtend,

Hilde Villé
Adviseur dossiers ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Gemeente Geetbets
Dorpsstraat 7
3450 Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
7/02/2025	2024161588 (V3)	2025_000997_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Boeckx info@lv.vlaanderen.be		02 214 48 48	13/2/2025

Onderwerp: 'Het herbouwen van een particuliere woning na voorafgaande afbraakwerken'

Aanvrager: Patrick Princen, Leeuwbeekstraat 47 bus a, 3450 Geetbets

Bouwplaats: GEETBETS 2 AFD/RUMMEN: sectie A, 0006/00A002, 0006/00W000

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 voorlopig ongunstig advies bij.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw adviesvraag betreffende '*Het herbouwen van een particuliere woning na voorafgaande afbraakwerken*' goed ontvangen. De voorliggende adviesvraag is gelegen in agrarisch gebied en bevat de afbraak van allerhande bijgebouwen en de herbouw van een bestaande woning.

Op basis van kaartmateriaal kan er worden vastgesteld dat er op deze locatie een tal van serres aanwezig waren die wijzen op een agrarische activiteit. Na onderzoek kon het Agentschap Landbouw en Zeevisserij door zich te beroepen op het vergunningsregister van de gemeente dat hier daadwerkelijk een voorafgaande zonevreemde functiewijziging noodzakelijk is. Op perceel 24095A0006/00A002 ligt een stedenbouwkundige vergunning (SV1967/0012) voor het bouwen van een groentenserre dd 04/02/1967. Deze serre was op recentere luchtfoto's nog zichtbaar en hebben een omvang die w ruimer gaat dan een normaal hobbygebruik en dus uitgingen van een professionele landbouwactiviteit. Dit maakt dat de voorliggende woning dan ook beschouwd werd als een bedrijfswoning en een voorafgaande zonevreemde functiewijziging zich opdringt alvorens aanspraak te kunnen maken op de zonevreemde basisrechten.

Hoogachtend,

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Hilde Villé
Adviseur dossiers ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij