



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_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 Beslissing	25 maart 2025
Aard van de beslissing	voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door BleuBlue BV gevestigd te Grote Steenweg 3 te 3454 Geetbets, werd ingediend op 12 september 2024

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 19 december 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Grote Steenweg 3, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie C nrs. 296S en 296Y

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een zonevreemde eengezinswoning.

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 18 maart 2025.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

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

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

ADVIEZEN

Op 15 januari 2025 werd het advies ontvangen van info@land-en-water.be

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

Op 30 januari 2025 werd het advies 'geen advies' ontvangen van Departement Landbouw en Zeevisserij

Naar aanleiding van een nieuwe projectinhoudversie werd opnieuw advies gevraagd aan het Departement Landbouw en Zeevisserij. Op 6 maart 2025 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk 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 een toepassing van de zonevreemde functiewijziging 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.

Op 10 maart 2025 werd een **ongunstig advies** ontvangen van het Agentschap voor Wegen en Verkeer:

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.

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 principieel 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

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een zonevreemde woning met loods. Zowel de woning als de loods kunnen als vergund geacht beschouwd worden. De aanvraag wijkt af van de bestemmingsvoorschriften en maakt daarvoor gebruik van de afwijkingsmogelijkheden conform artikel 4.4.23. van de VCRO betreffende zonevreemde functiewijzigingen.

Zowel de woning als de loods voldoen aan basisvoorwaarden van artikel 4.4.23. Het betreffen bestaande, niet-verkrotte gebouwen die hoofdzakelijk vergund zijn door hun datum van oprichting. De gebouwen bevinden zich niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Daarnaast dienen de gevraagde functiewijzigingen voor te komen op de lijst van toegelaten zonevreemde functiewijzigingen zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De aanvraag maakt gebruik van artikel 3 voor het 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.

De aanvraag maakt gebruik van artikel 9 voor het inrichten van een paardenhouderij binnen een bestaand vergund geacht gebouw. De aanvraag is in overeenstemming met de vereisten.

Naar aanleiding van bovenstaande functiewijzigingen werd een advies gevraagd aan het Departement Landbouw en Zeevisserij. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen op 6 maart 2025.

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.

Vogelrichtlijnggebieden.

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 overwelden 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

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

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/zonering-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 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 ± 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 uitgaat op de paardenstalling. De weide heeft een totale oppervlakte van circa 13 are.

Functionele inpasbaarheid.

In de eerste plaats voorziet het ingediende project het verbouwen van een zonevreemde eengezinswoning met functiewijziging. De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, en is gelegen in agrarisch gebied, naast landelijk woongebied. De aanvraag maakt gebruik van 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. De kantoorfunctie beslaat een totale oppervlakte kleiner dan 100 m² en de functie blijft ondergeschikt aan het wonen. Bijgevolg is voldaan aan de voorwaarden van artikel 3 en kan de aanvraag voor de functiewijziging als functioneel inpasbaar beschouwd worden.

Ten tweede voorziet de aanvraag het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van artikel 4.4.12. en 4.4.15. van de VCRO betreffende respectievelijk het verbouwen en het uitbreiden van een zonevreemde woning. De woning heeft na de werken een totaal volume dat ruim kleiner is dan 1000 m³. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de afwijkingmogelijkheden zoals voorzien in de VCRO.

Tenslotte voorziet de aanvraag het inrichten van een beperkte paardenstalling binnen een bestaand vergund geacht gebouw. 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 "hoofd functie land- en

tuinbouw in de ruime zin". Er wordt gebruik gemaakt van een zonevremde functiewijziging voor het inrichten van een bestaand gebouw voor paardenhouderij. Dit betreft een toepassing van Artikel 9 van de lijst met zonevremde functiewijzigingen. De aanvraag is in overeenstemming met de voorwaarden van artikel 9 en artikel 4.4.23. en kan bijgevolg in overeenstemming met de afwijkingmogelijkheden beschouwd worden.

De toepassing van de zonevremde functiewijziging voorziet geen uitzonderingsbepaling voor eventuele aanhorigheden 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. Voorliggende aanvraag voorziet geen bijkomende opslagmogelijkheden en de totale verhardingen op het perceel nemen af.

Het ingediende project voldoet aan de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen voor zonevremde woningen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De aanvraag voorziet de sloop van verschillende aanbouwen. Daarnaast worden ook verschillende verhardingen verwijderd alsook alle woonwagens en andere onvergonde constructies op het terrein.

De woning met nevenfunctie heeft na de werken een oppervlakte van $\pm 142 \text{ m}^2$ en een volume van circa 675 m^3 . De woning is daarmee in overeenstemming met de voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van zonevremde woningen. De nieuwe aanbouw is ingeplant op minimaal 14,37 meter uit de as van de weg en bevindt zich bijgevolg achter de gewenste rooilijnafstand van 13 meter zoals gevraagd door het Agentschap voor Wegen en Verkeer (AWV). Het rooilijnplan dat de rooilijn vastlegt op 13 meter uit de as van de weg met een bouwlijn op 21 meter werd echter nooit definitief vastgesteld door een KB. Dit rooilijnplan dient bijgevolg niet noodzakelijk gevolgd te worden. De aanvraag voorziet het beperkt renoveren en verbouwen van het bestaande volume dat net getroffen wordt door de gewenste rooilijn van 13 meter. Voor een bestaande woning zijn deze werken aanvaardbaar. De uitbreiding wordt voorzien op ± 2 meter achter de bestaande voorgevel en heeft bijgevolg geen negatieve impact naar de rooilijn toe. De rooilijn van 13 meter met bouwlijn van 21 meter lijkt in de komende jaren niet relevant voor werken en is nooit definitief vastgesteld door een KB. Bijgevolg is een afwijking van het advies van het AWV aanvaardbaar.

De loods achteraan blijft behouden in haar bestaande toestand en doet dienst als opslag en paardenstalling voor een pony en een paard. Er kunnen geen bijkomende gebouwen voorzien worden omwille van de zonevreemdheid. Tussen de loods en de woning wordt een grote dolomietverharding voorzien van 331 m^2 . De dolomietverharding bevindt zich grotendeel op bestaande verhardingen. Er worden bovendien een aantal verhardingen verwijderd waardoor de totale verharding van de nieuwe toestand minder bedraagt dan de nieuwe toestand. De verhardingen worden hoofdzakelijk waterdoorlatend aangelegd en zijn nodig voor de circulatie rondom de loods en het parkeren. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens bevindt de verharding zich tot tegen de perceelsgrens. Deze dient minimaal 0,50 meter van de perceelsgrens voorzien te worden opdat er een minimale infiltratiestrook overblijft. Voor het overige blijft het perceel groen ingericht met tuinzone en paardenweide. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Wel dient benadrukt te worden dat de loods enkel gebruikt kan worden als opslag. Er kunnen geen zonevremde activiteiten in worden ondergebracht.

Visueel-vormelijke elementen.

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 voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de bebouwing in de omgeving. Het bestaande karakter van de hoofdwoning blijft behouden en dominant ten opzichte van de aanbouw. Ook de loods die als vergund geacht beschouwd kan worden, blijft behouden in haar huidige toestand. Het verwijderen van een deel van de verhardingen en de woonwagens op het perceel komt de goede ruimtelijke ordening ten goede.

De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied en is bijgevolg zonevreemd. Conform artikel 75 §1 4° van het omgevingsvergunningendecreet dient een verplichte last te worden opgelegd bij het toepassen van de afwijkingsregels uit artikel 4.4 van de VCRO met betrekking tot de zonevreemde basisrechten en zonevreemde functiewijzigingen. In het kader van voorliggende aanvraag wordt bijgevolg opgelegd dat de aanvrager drie inheemse hoogstam loofbomen van 1^{ste} of 2^{de} orde dient aan te planten op eigen perceel. De bomen dienen voorzien te worden in de tuinzone van het perceel en dienen te worden aangeplant in het eerste plantseizoen na het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Deze last zal worden gevoegd bij de voorwaarden van de vergunning. Indien de last niet wordt uitgevoerd vervalt ook de omgevingsvergunning.

Cultuurhistorische aspecten.

De te slopen gebouwen hebben geen bijzondere erfgoedwaarde, zodat het behoud hiervan niet opportuun is. Het betreft bouwvallige constructies zodat de sloop dan ook een verbetering van de bestaande situatie betekent.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gewestweg. Er is parking voorzien voor meerdere voertuigen op eigen terrein. De verharding laat toe om te kunnen manoeuvreren met aanhangwagens zodat er geen hinder is op andere terreinen of op openbaar domein.

Bodemreliëf.

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden. Er wordt slechts ter hoogte van de nieuwe aanbouw een beperkte wijziging voorzien. Het hoogteverschil tussen de voorgevel en de achtergevel wordt intern opgevangen. Enkel naast de linker zijgevel kan het terrein gewijzigd worden voor de aanleg van een hellingbaan die dienst doet als oprit. Voor het overige worden geen reliëfwijzigingen toegestaan.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

///

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

Artikel 4.3.8.

§ 1. Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, met uitzondering van de gevallen waarin voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de aanvraag heeft louter betrekking op onderhouds- of stabiliteitswerken aan een vergunde of vergund geachte constructie;

2° de aanvraag heeft louter betrekking op sloop- of aanpassingswerken die tot gevolg hebben dat de constructie aan de rooilijn of achteruitbouwstrook wordt aangepast;

3° de aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een monument dat bij een decreet definitief

of voorlopig beschermd is, of een constructie die deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht of een cultuurhistorisch landschap dat bij een decreet definitief of voorlopig beschermd is;
4° de aanvraag heeft louter betrekking op het aanbrengen van gevelisolatie aan een bestaande vergunde of vergund geachte constructie, met een overschrijding van ten hoogste veertien centimeter.

In afwijking van het eerste lid mag een vergunning worden verleend:

1° die afwijkt van de rooilijn als uit het advies van de wegbeheerder blijkt dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit;

2° die afwijkt van de achteruitbouwstrook als de wegbeheerder een gunstig advies heeft gegeven.

Het opgemaakte rooilijnplan waarvan sprake in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer werd nooit definitief vastgesteld door KB. De huidige rooilijn wordt bijgevolg als referentie voor de aanvraag bekeken. De gewenste toestand voorziet een uitbreiding die zich verder van de rooilijn bevindt dan de huidige toestand. Aan de huidige woning worden enkel beperkte verbouwingswerken aangevraagd. De woning bevindt zich op minimaal 12 meter uit de as van de weg, hetgeen ruim voldoende is om een voldoende ruime strook openbaar domein te kunnen garanderen. De huidige aanvraag voorziet geen verdere inname van de zone voor de gewenste rooilijn van 13 meter zoals gevraagd door AWW. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat de aanvraag aanvaardbaar is. Het ongunstig advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer wordt bijgevolg niet gevolgd.

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 twee hemelwaterputten van elk 10.000 liter met een totaalvolume van 20.000 liter. De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op een infiltratievoorziening met inhoud van 13.500 liter en een infiltratieoppervlakte van 42 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

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.

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 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.
- De dolomietverhardingen dienen waterdoorlatend te worden aangelegd. Dit wil zeggen dat ook de eventuele onderlaag waterdoorlatend dient te zijn.
- De dolomietverharding ter hoogte van de rechter perceelsgrens dient minimaal 0,50 meter van de perceelsgrens voorzien te worden opdat er een minimale infiltratiestrook overblijft.
- De loods kan enkel gebruikt worden voor opslag en een deel paardenstalling. Eventuele andere zonevreemde activiteiten zijn niet toegelaten.
- 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 veelvraat.
- 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.

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

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25 MAART 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. 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. De dolomietverhardingen dienen waterdoorlatend te worden aangelegd. Dit wil zeggen dat ook de eventuele onderlaag waterdoorlatend dient te zijn.**
- 6. - De dolomietverharding ter hoogte van de rechter perceelsgrens dient minimaal 0,50 meter van de perceelsgrens voorzien te worden opdat er een minimale infiltratiestrook overblijft.**
- 7. De loods kan enkel gebruikt worden voor opslag en een deel paardenstalling. Eventuele andere zonevreedde activiteiten zijn niet toegelaten.**
- 8. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burenen tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.**
- 9. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.**
- 10. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.**
- 11. De uitgraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.**

- 12. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).**
- 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.**

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 veelvraat.**
- **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.**

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 aantoonst 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 onontvankelijkheidssanctie, 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 stilzweigend 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.)

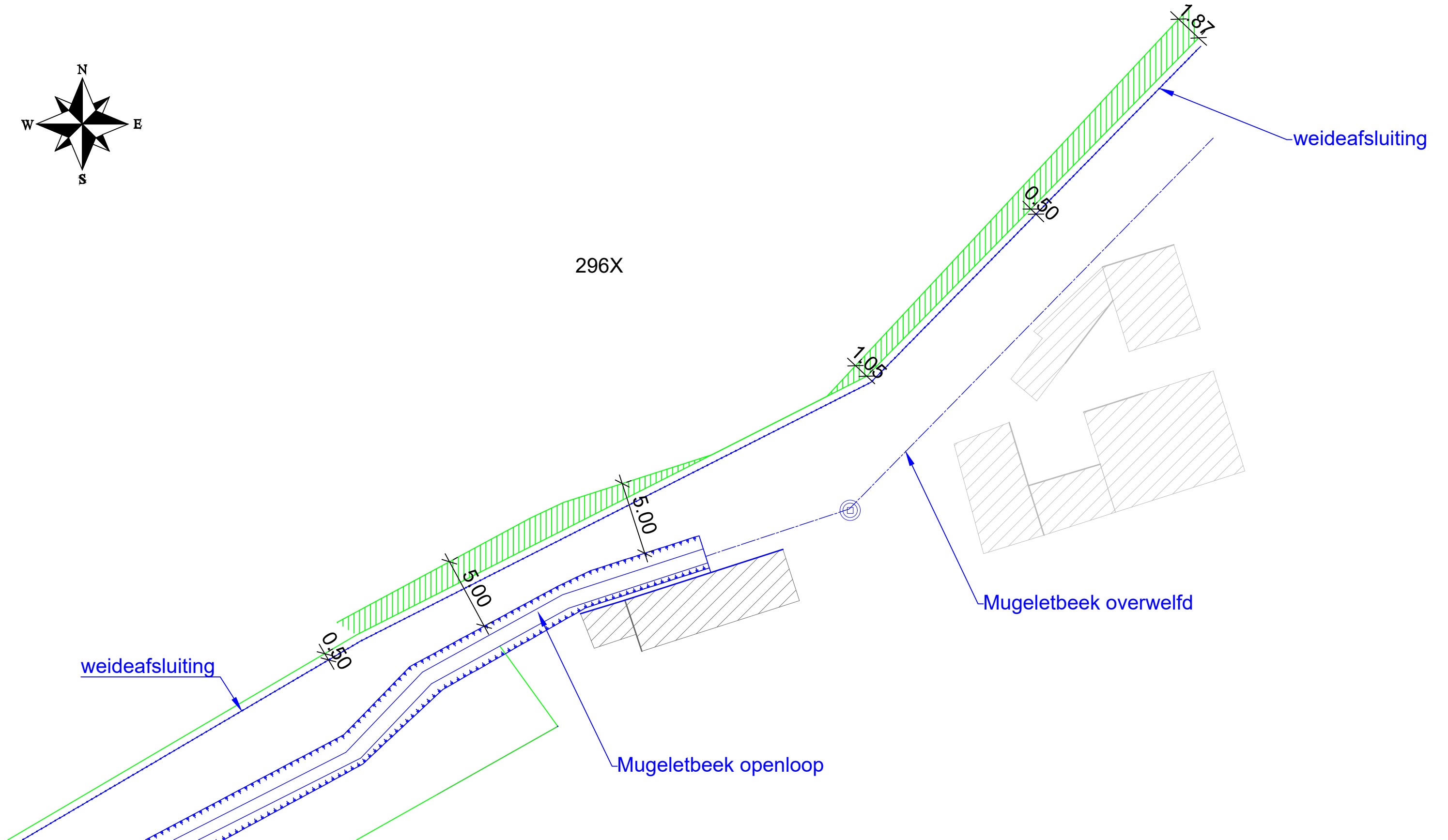
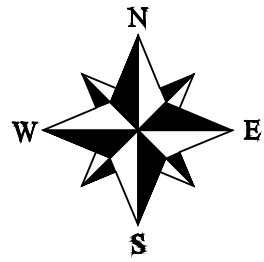
Mededeling

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.

OMV 2023165058
Bouwwrije zone langs Mugeletbeek

296S

schaal 1 / 500 (op A3)



AFSTAND TOT DE WATERLOOP: VIJFMETERZONE VRIJHOUDEN – ZONE NON AEDIFICANDI

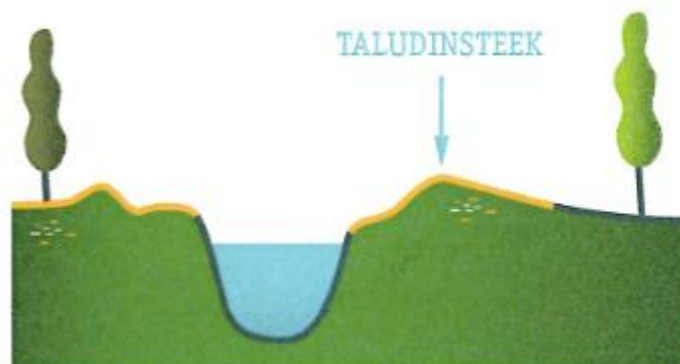
De vergunninghouder moet volgende voorwaarden naleven:

1. Afstand tot de waterloop (open of ingebuisd)

- De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop moet vijf meter (voor verkavelingen: 7/8 meter, moet eventueel apart perceel worden) bedragen zowel op de linker- als de rechteroever zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft.
- Leidingen of verhardingen binnen de vijfmeterzone moeten overrijdbaar zijn voor voertuigen aslast 15 ton en totaal gewicht tot 30 ton.
- Geen grondbewerkingen zijn toegelaten op minder dan 1 m langs de waterloop volgens het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003.
- Binnen een afstand van 6 m langs de waterloop mogen geen naaldbomen geplant of herplant worden.
- Bij aanplant van bomen binnen de vijfmeterzone moet een tussenafstand van minimaal 12 meter gerespecteerd worden.
- Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de rand van de overwelling/taludinsteek van de waterloop is vergunningsplichtig en moet beoordeeld worden in kader van de watertoets.

2. Afrasteringen en afsluitingen

- Afrasteringen en afsluitingen parallel met de oeverlijn van de waterloop mogen zonder machtiging opgericht worden op 0,75 m tot 1 m van de taludinsteek en mogen niet hoger zijn dan 1,50 m.
- Afrasteringen of afsluitingen die niet parallel met de oeverlijn van de waterloop opgericht worden binnen de vijfmeterzone mogen nooit de doorgang langs de waterloop en/of de doorgang naar achterliggende percelen hinderen. Deze afrasteringen en afsluitingen moeten op een eenvoudige wijze kunnen verplaatst worden of voorzien worden van een poort van minimaal 5 meter lang.



Info :

Watering van Sint-Truiden – 011/68.36.62 - info@land-en-water.be – www.land-en-water.be

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Gemeente Geetbets
Dorpsstraat 7
3450 Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
19/12/2024	2023165058 (V3)	2024_008577_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Boeckx info@lv.vlaanderen.be		02 214 48 48	30/1/2025

Onderwerp: het verbouwen van een bestaande eengezinswoning, inrichten paardenstal

Aanvrager: BleuBlue, Grote Steenweg 3, 3454 Geetbets
Stijn Schouterden, Grote Steenweg 3, 3454 Geetbets

Bouwplaats: GEETBETS 2 AFD/RUMMEN: sectie C, 0296/00S000, 0296/00Y000

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 voorwaardelijk 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 gebruikt als paardenstal en opslag.

Het Agentschap verwijst naar de aftoetsing met de bepalingen die zijn opgenomen in Art. 4.4.8/2. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening:

"§ 1. In gebieden met een gebiedsaanduiding die tot de categorie 'landbouw' behoren, kan, voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgegeven voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, als voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de stal wordt volledig opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

2° de stal heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter;

3° de stal heeft een maximale vloeroppervlakte van 120 vierkante meter per hectare grasland, met een absoluut maximum van 200 vierkante meter.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.

Gebieden met bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg die overeenkomstig artikel 7.4.13 werden geconcordeerd naar de categorie met de gebiedsaanduiding 'landbouw' worden voor de toepassing van het eerste lid gelijkgesteld met gebieden met een gebiedsaanduiding die behoren tot de categorie 'landbouw'.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt niet in de volgende gebieden:

1° ruimtelijk kwetsbaar gebied;

2° gebieden aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen als:

- a) bouwvrij agrarisch gebied;
- b) agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.

§ 2. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van een stal voor weidedieren, verleend met toepassing van paragraaf 1, vervalt van rechtswege naast de gevallen, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft.

Na het verval van de vergunning, vermeld in het eerste lid, moet de stal voor weidedieren binnen zes maanden worden afgebroken."

De vergunningverlenende overheid dient na te gaan of de aanvraag aan de bovenvermelde bepalingen voldoet en kan desnoods voorwaarden opleggen in de vergunningsbeslissing. Het aftoetsen van deze bepalingen vraagt geen landbouwkundige afweging. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft dan ook niet geëvalueerd of voorliggende aanvraag past binnen de bepalingen van art. 4.4.8/2.

Verder wensen wij de vergunningverlenende overheid erop te wijzen dat het artikel 4.4.8/2 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 maximale vloeroppervlakte zoals voorzien in het decreet.

Bovendien moet de stal in de onmiddellijke nabijheid (binnen een straal van 50 m) van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning worden opgericht. De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt in arrest RvVb-A-1920-0208 (22 oktober 2019) dat met "een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning" de woning van de aanvrager wordt bedoeld. Volgens de Raad moet er dus een band bestaan tussen de aanvrager van de hobbystal en de woning waarbij de hobbystal wordt opgericht en kan een hobbystal in landbouwgebied bijgevolg enkel worden opgericht bij de eigen woning van de aanvrager. De woning dient zich evenwel niet op hetzelfde perceel te bevinden als het perceel waarop de hobbystal wordt ingeplant. De hobbystal moet volgens artikel 4.3.5, § 1 VCRO wel langs een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn.

Hoogachtend,

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

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
21/02/2025	2023165058 (V3)	2024_008577_v2	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Boeckx info@lv.vlaanderen.be		02 214 48 48	6/3/2025

Onderwerp: 'verbouwen woning, oprichting sta, functiewijziging'

Aanvrager: BleuBlue, Grote Steenweg 3, 3454 Geetbets
Stijn Schouterden, Grote Steenweg 3, 3454 Geetbets

Bouwplaats: GEETBETS 2 AFD/RUMMEN: sectie C, 0296/00S000, 0296/00Y000

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 voorwaardelijk 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.

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

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 een toepassing van de zonevreemde functiewijziging 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

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
District West - Limburg
Koning Albert II Laan 15 bus 420
1210 Brussel
T 011 520840
www.wegenenverkeer.be

Het college van burgemeester en schepenen van en te
3450 Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
21/02/2025	OMV_2023165058	AV/717/2025/00168	1
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tomy Winters wegen.limburg.districtwest@mow.vlaanderen.be		011 520840	10/03/2025

Betreft: Advies inzake de aanvraag tot bouw

Aanvrager: BleuBlue
Grote Steenweg 3
3454 Geetbets

Ligging van het perceel:

straat: Grote Steenweg 3
gemeente: 3454 Geetbets
kadastrale gegevens: Afd. GEETBETS 2 AFD/RUMMEN/
Sectie C Nr. 0296/00S000, 0296/00Y000
gewestweg: N7160002 van 8.3 +9 tot 8.3 +53 (rechts)

Werkzaamheden: Stijn Schouterden en Lyn Van Hoeck

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van mijn afdeling. Gelieve mij een afschrift van de beslissing toe te sturen.

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

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

1. 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

1. 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.

Hoogachtend,

Tamara Canini

AWV districtchef

AANDACHTSPUNTEN GEWESTWEG

1. Voorbouwsels, erkers, portalen, trappen en andere uitstekende delen in de zone van achteruitbouw zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - ze ten hoogste slechts met één vierde van de breedte van de zone van achteruitbouw voorbij het vlak van de voorgevel reiken en ze op een afstand van de aangrenzende eigendommen blijven, gelijk aan de grootte van de toegelaten uitsprong;
 - ze geen elementen bevatten die betrekking hebben op de structuur zelf van het gebouw, zoals hoofdleidingen voor gas, elektriciteit, water, trapkasten, enz...
2. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn mag op het vlak van de voorgevel geen voorbouw (uitsprong) komen, die de hieronder vermelde grenzen overschrijdt:
 - Verhoogde voetpaden (trottoirs) of bermen
Tot 3 meter kan er geen uitstek toegelaten worden. Wanneer de uitstek zich tussen de 3 meter en 5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat ze op 0,5 meter blijft van rand van het voetpad; binnen 20m van een lichtengeregeld kruispunt 1m van de rand van het voetpad. Wanneer de uitstek zich op meer dan 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat de rand van het voetpad niet overschreden wordt.
 - Niet verhoogde voetpaden en bermen
Tot 3 meter kan er geen uitstek toegelaten worden. Wanneer de uitstek zich tussen de 3 meter en 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze max. 0,2 meter voorbij de grens met het openbaar domein steken. Wanneer de uitstek zich op meer dan 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat ze op 0,5 meter blijft van de rand van het voetpad.
3. Het eigendom wordt volgens de voorgeschreven rooilijn afgesloten.

Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks

vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.

4. In de onder 2.- par. 1 en 2 genoemde afsluitingen worden inritten toegelaten die grotere hoogteafmetingen mogen hebben dan de in 2.- par. 1 en 2 vermelde. Deze inritten mogen in geen geval aangebracht worden tegenover de aanwezige bomen van de weg.
5. In de zone zoals die volgt uit de toepassing van de teruggelegde rooilijn en in de zone van achteruitbouw zoals die aangegeven is in de inlichtingen en beperkingen, mogen geen ondergrondse constructies (zoals ondergrondse tanks, ...) gemaakt worden. Het is verboden er gemene afsluitingen van meer dan 1,50 meter hoogte op te richten.

In de eerste 2 meter van de zone van achteruitbouw vanaf de grens van het gewestdomein of van de eventuele rooilijn zijn beplantingen toegelaten tot maximum 1,50 meter hoogte of 0,75 meter hoogte ter hoogte van de wegaansluitingen.

In het overige deel van de zone van achteruitbouw mogen de beplantingen niet hoger zijn dan bepaald in de gemeentelijke verordeningen.

6. Het peil van de dorpels dient boven de kruin van de weg gesitueerd te zijn. Indien dit peil niet gevolgd wordt, kan de eigenaar bij een eventuele wijziging van het lengteprofiel van de weg, geen aanspraak maken op enige vergoeding voor aanpassing van deuren, poorten en andere toegangen.
7. Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen van de weg. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...)
Er mag in principe slechts één toegang zijn, niet breder zijn dan 4,5 meter. Behoudens deze toegang moet het perceel thv de perceelsgrens worden afgesloten met een structurele niet-overrijdbare scheiding.
8. De afdekking van afsluitingsmuren moet zo ontworpen worden dat het daarop vallende water naar het privé-domein afvloeit.
9. De ontworpen werkzaamheden worden zo uitgevoerd dat ze de afwatering van de weg nooit hinderen.
10. Alle ingebruiknames en wijzigingen van het openbaar domein (zowel de tijdelijke als de permanente) vereisen een aparte vergunning van de wegbeheerder cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor de privaatieve inname van het openbaar domein van de wegen (en latere wijzigingen).

Onder tijdelijke wordt oa. verstaan werfbezetting zoals stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen,...

Onder permanente wordt oa. verstaan inbuizingen, kopmuren, aanvullingen van het openbaar domein, afvoerleidingen voor afvalwater en hemelwater, verhardende berm ...

De uitvoering van de werken is geen last van het Agentschap Wegen en Verkeer. De werken worden uitgevoerd door de gemeente/stad of de aanvrager. Indien de werken worden uitgevoerd door de aanvrager, dan moet de aanvrager eveneens een toelating hebben van de gemeente/Stad.

11. De geldigheidsduur van onderhavig advies is beperkt tot twee jaar.
12. De goedgekeurde plannen, alsmede de vergunningen met de bijbehorende adviezen, moeten steeds op de bouwplaats voorhanden zijn en bij iedere vordering van de bevoegde ambtenaren voorgelegd kunnen worden.
13. Dit adviesformulier beperkt zich tot de voorschriften betreffende de rooilijn, de bouwvrije zone en de zone van achteruitbouw. Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de overige regelgeving.
14. Indien de publiciteit en uithangborden geen deel uitmaakt van deze aanvraag, dienen zij het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag.
15. Reliëfwijzigingen
 - De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aanvulgrond. Uitgezonderd voor toegangen, zijn aanvullingen met steenpuin verboden.
 - Ingeval het buitentalud van de gracht verhoogd wordt, dient dit talud afgedekt te worden met minimum 30 cm teelaarde en ingezaaid te worden.

Na de werken dient de gracht over de volledige breedte van het aangrenzende perceel gezuiverd te worden van aanvullingsgrond.

16. Slopen
 - De afbraakwerken mogen geen aanleiding geven tot schade aan het openbaar domein. De wegaanhorigheden, die beschadigd worden, dienen door de vergunninghouder in hun oorspronkelijke toestand hersteld te worden. De verkrijger dient de wegbeheerder minimum 10 dagen vóór de aanvang der sloopwerken schriftelijk in kennis te stellen van eventuele gebreken aan het gewestdomein. Zo hij dit nalaat, wordt er verondersteld dat het gewestdomein zich in perfecte staat bevindt.
 - Alle ondergrondse constructies voor de rooilijn worden volledig verwijderd. In de zone van

achteruitbouw moeten alle constructies worden afgebroken tot op minimum 1 meter onder het peil van het aanpalend openbaar domein. In dat geval zullen in de resterende keldervloeren gaten gemaakt worden van 0,50 meter x 0,50 meter per 4 m² oppervlakte.

- De overbodige aansluitingen naar de rioleringen worden gedicht ter hoogte van de grens van het openbaar domein.
- De sloopwerken moeten uitgevoerd worden zonder belemmering noch onderbreking van het verkeer, tenzij anders bepaald in de inlichtingen en beperkingen.
- De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aan vulgrond en verdicht te worden bij lagen van 30 cm. Steenpuin als aanvullingsmateriaal is verboden.
- De aanvulling voor de rooilijn dient afgedekt te worden met teelaarde op een dikte van 30 cm.

17. Publiciteit:

- Aanvragen die **voor 1 januari 2024** werden ingediend worden beoordeeld volgens het KB van 14 december 1959 waarbij regelen gesteld worden op het aanplakken en reclame maken. Aanvragen die **vanaf 1 januari 2024** worden ingediend worden beoordeeld volgens het BvR van 12 mei 2023 betreffende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.
- Omwille van de verkeersveiligheid is het verboden inrichtingen aan te brengen die de bestuurders verblinden of misleiden, die - geheel of gedeeltelijk - verkeerstekens voorstellen of nabootsen, die van op enige afstand met deze tekens verward kunnen worden of die op enige andere wijze de doelmatigheid van reglementaire tekens aantasten. Inrichtingen die zich op minder dan 7 meter boven de grond bevinden binnen een afstand van 75 meter van verkeerslichten, mogen geen lichtweergevende of reflecterende rode, groene of oranje tint hebben.
- Lichtgevende en verlichte publiciteit mag om veiligheidsredenen de aandacht van de automobilisten 's nachts niet te veel afleiden. De cijfers en limietwaarden die in de meeste normen en reglementeringen voor de luminescentie van lichtgevende of verlichte publiciteit worden vermeld zijn dan ook grotendeels ingegeven om de lichtsignalisatie langs verkeerswegen niet te verstoren. VLAREM bepaalt dat, om lichthinder te voorkomen, lichtreclame in intensiteit de openbare verlichting niet mag overtreffen.

- Vanaf een bepaald nachtelijk uur is het 'rendement' van verlichte publiciteit zeer klein gezien het beperkte aantal toeschouwers dat nog langskomt of voorbijrijdt. Een volledig doven van publiciteit na een bepaald uur (b.v. 22 u) is dan ook het aangewezen middel om de lichtvervuiling te beperken.
- Om lichtvervuiling te bestrijden en uit veiligheidsoogpunt dient de luminescentie van lichtgevende en verlichte publiciteitsborden beperkt te worden tot volgende waarden:
 - Oppervlakte van het lichtgevend vlak:
 - $\leq 0,5 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 500 cd/m^2)
 - $> 0,5 \text{ m}^2$ en $< 10 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 400 cd/m^2)
 - $> 10 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 300 cd/m^2)

Bovenvermelde waarden gelden voor elke plaats op het voetpad of aan de rand van de weg op een hoogte van 1,60 meter (d.w.z. voetpad aan dezelfde zijde van de weg als het publiciteitsbord of aan de overzijde van de weg) en voor elke plaats in een vensteropening van een woning.

De vermelde luminescentiewaarden hebben betrekking op metingen uitgevoerd met een gekalibreerde luminescentiemeter, die nauwkeurig aan de ooggevoeligheidskromme is aangepast (norm CIE 698). Voor elke meting moet de openingshoek aangepast worden naargelang het te meten detail van het reclamebord.

- Indien een publiciteitsbord verlicht wordt met een gerichte lichtbron (projector, spot) dan moet deze lichtbron het publiciteitsbord beschijnen van boven naar onder; de lichtbron mag alleen het oppervlak van het publiciteitsbord verlichten, m.a.w.: er mag geen rechtstreekse opwaartse, zijwaartse, achterwaartse of neerwaartse (onder het publiciteitsbord) uitstraling zijn door de lichtbron.
- De vergunninghouder is zowel tegenover het Vlaams Gewest als tegenover derden aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van het plaatsen, het gebrek aan onderhoud of het bestaan van de vergunde borden.