

Vragen naar: dienst vergunningen  
Tel.: 016-26 75 46  
E-mail: [omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be](mailto:omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be)  
Ons kenmerk:  
Dossierkenmerk: RMT-VGN-2025-0265-BGP-DEP-01  
Projectnummer OMV: OMV\_2023165058



**VLAAMS-  
BRABANT**

## **BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN 4 SEPTEMBER 2025**

---

### **BETREFT: Geetbets-beroep tegen de vergunning onder voorwaarden van 25 maart 2025 voor het verbouwen van een zonevreemde eengezinswoning, Grote Steenweg 3**

Het beroep 2025-0265-BGP-BS-01 ingediend door Toon Denys, Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel namens Departement Omgeving, toezichthouder.

Het beroep wordt ingesteld tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Geetbets van 25 maart 2025, verleend aan BleuBlue, Grote Steenweg 3, 3454 Geetbets voor het verbouwen van een zonevreemde eengezinswoning, gelegen Grote Steenweg 3, 3454 Geetbets.

Na het verslag gehoord te hebben van Bart Nevens, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

#### Artikel 1

Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Toon Denys, Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel namens Departement Omgeving, toezichthouder, tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Geetbets van 25 maart 2025, verleend aan BleuBlue.

#### Artikel 2

De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door BleuBlue, Grote Steenweg 3, 3454 Geetbets inzake het verbouwen van een zonevreemde eengezinswoning, gelegen Grote Steenweg 3, 3454 Geetbets, kadastraal bekend: Geetbets: afdeling 2, sectie C, perceelnummers 296s, 296y (capakey: 24095C0296/00S000, 24095C0296/00Y000) te weigeren.

Steunend op:

### **1. Bevoegdheid**

Conform artikel 52 van het omgevingsvergunningsdecreet is de deputatie voor haar ambtsgebied in laatste administratieve aanleg bevoegd voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

### **2. Juridische context**

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, de bijkomende algemene en sectorale milieuvorwaarden voor GPBV-installaties van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

### **3. Feitelijke context**

#### **3.1 Ontvankelijkheid en volledigheid**

Het beroep 2025-0265-BGP-BS-01 werd ingediend op 18 april 2025 en op 15 mei 2025 volledig en ontvankelijk verklaard.

#### **3.2 Bestreden besluit**

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 25 maart 2025 de vergunning, op basis van volgende motivering:

- de aanvraag voldoet aan de basisvoorwaarden van artikel 4.4.23 van de VCRO en de gevraagde functiewijzigingen komen voor op de lijst van toegelaten zonevreemde functiewijzigingen;
- de kantoorfunctie heeft een totale oppervlakte kleiner dan 100,00 m<sup>2</sup> en de functie blijft ondergeschikt aan wonen;
- het volume van de woning blijft ruim kleiner dan 1.000 m<sup>3</sup>. De aanvraag is in overeenstemming met de afwijkingsmogelijkheden voorzien in artikel 4.4.12 en 4.4.15 van de VCRO;
- de paardenstalling in de loods is een wijziging van de functie van een gebouw van hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin conform artikel 9 van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen;
- de opslag van voer, stro of mest kan binnen de bestaande bebouwing;
- een afwijking van het ongunstig advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer is aanvaardbaar. De bouwlijn op 21 meter achter de as van de weg is nooit definitief vastgesteld door een KB. De uitbreiding bevindt zich achter de rooilijn van 13 meter van de as van de weg;
- de dolomietverharding bevindt zich grotendeels op bestaande verhardingen en er wordt een oppervlakte aan verharding verwijderd. Mits er een infiltratiestrook van minimaal 50 cm van de perceelsgrens wordt voorzien zijn de verhardingen aanvaardbaar;
- mits de loods enkel gebruikt wordt voor paardenstalling en opslag is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening;
- de opvang- en infiltratievoorzieningen voor hemelwater voldoen aan de geldende verordeningen en het hemelwater kan doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein.

Aan deze vergunning werden de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

- de dolomietverharding ter hoogte van de rechter perceelsgrens dient minimaal 0,50 m 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.

De leidend ambtenaar van het departement komt in beroep tegen deze vergunningsbeslissing, om volgende redenen:

- de motivering voor het gebruik van de loods is vaag en overtuigt niet. De opslagruimte is heel ruim voor de opslag van voeder voor paarden en materieel voor onderhoud van het perceel en de paardenboxen zijn zodanig ruim dat er geen afzonderlijke opslag nodig is;
- gezien de grote opslagruimte is het niet ondenkbaar dat deze zal gebruikt worden voor het bedrijf waarvan de aanvraag uitgaat. Daarmee zal de complementaire functie de woonfunctie overstijgen. De voorwaarde over het gebruik van de loods sluit opslag in functie van het bedrijf niet ontegensprekelijk uit;
- er wordt een ruime oppervlakte aan dolomietverharding voorzien en het is niet aangetoond dat er wordt voldaan aan de hemelwaterverordeningen. De opgelegde infiltratiestrook biedt mogelijk onvoldoende ruimte voor infiltratie, aangezien er geen zekerheid bestaat over de doorlaatbaarheid van de ondergrond;
- de noodzaak voor de grote oppervlakte aan verharding is onduidelijk. Frequent vervoer van de oude dieren is weinig waarschijnlijk. Een reductie dringt zich op;
- de aanvraag voldoet niet aan de motiveringsplicht. De aanvrager moet expliciet motiveren welke afwijkingsbepalingen van toepassing zijn. De motiveringsnota vermeldt niets over de afwijkingsbepalingen.

### **3.3 Aanvraag**

#### Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen aan de Grote Steenweg (gewestweg N716) in de gemeente Geetbets, net naast de gemeentegrens met Nieuwerkerken (Limburg). De steenweg loopt voornamelijk door landelijk gebied en bestaat uit een afwisseling van woonlinten met open bebouwingen en open landschappen van akker- en weilanden. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwtypes en heterogene bouwstijlen.

Het goed bestaat uit twee percelen met een totale oppervlakte van 30a 46ca. Het is 42,95 meter breed aan de straat en loopt schuin in een hoek van circa 45 graden ten opzichte van de steenweg. De zijdelingse perceelsgrenzen zijn 97,88 m lang aan de rechterzijde en 71,43 m aan de linkerzijde. Het terrein loopt licht af van de rooilijn tot aan de achterste perceelsgrens. Op de linker perceelsgrens loopt de Mugeletbeek, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie. Links en rechts van het goed bevindt zich telkens een vrijstaande eengezinswoning. Aan de achterzijde en aan de overzijde van de straat liggen akkers en weilanden.

Op het rechtse perceel van het goed staat een eengezinswoning, ingeplant op 12,20 m van de as van de weg. De woning bestaat uit één bouwlaag en een zadeldak met nok parallel met de weg en verschillende gelijkvloerse aanbouwen aan de achterzijde. Over de helft van de voorgevelbreedte bevindt zich aan de rechterkant een uitbouw van het dak tot twee bouwlagen, onder een zadeldak met nok dwars op de weg. Het hoofdvolume van de woning staat op minstens 3,66 m van de rechter perceelsgrens en 20,33 m van de linker perceelsgrens. Achter het hoofdgebouw staan drie aansluitende gelijkvloerse aanbouwen. De achterste aanbouw komt tot tegen de perceelsgrens. De kroonlijst van het hoofdvolume ligt 4,39 m boven het maaiveld en de nok 8,39 m. Van de dakuitbouw komen de kroonlijst en nok tot op 6,04 m en 7,94 m boven het maaiveld. Het hoofdvolume van de woning is maximaal 14,82 m diep en maximaal 9,00 m breed en heeft een grondoppervlakte van ca. 90 m<sup>2</sup>. De woning omvat op het gelijkvloerse niveau een inkomhal, twee plaatsen en een derde kleinere ruimte. Op de verdieping zijn er drie kamers en een nachthal.

Op zo'n 9 m achter de woning staat een loods van 20,93 m diep en 9,10 m breed. De loods staat ingeplant op de rechter zijdelingse perceelsgrens, heeft een kroonlijsthoogte van 2,00 m en een nokhoogte van 3,89 m en is opgebouwd uit betonplaten in rijen met een golfplaten dak. In de achtergevel zit een houten poort van ca. 2,40 m breed en 2,00 m hoog, in de zijgevel een poort van 2,00 m breed en in de voorgevel een deur. De loods bestaat uit een opslagruimte van circa 110 m<sup>2</sup> aan de voorkant en een hal met aan weerszijden twee boxen voor paarden aan de achterkant. De boxen zijn elk 3,18 m breed en 8,42 m lang. Tussen en naast de constructies liggen verschillende verhardingen.

### Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat de sloop van de bestaande achterbouwen aan de woning en de bouw van een nieuwe gelijkvloerse uitbreiding aan de linkerzijde. Alle verhardingen worden opgebroken en gewijzigd heraangelegd.

De zijdelingse uitbouw wordt opgericht op 2,00 m van de voorgevellijn en is 7,05 m breed en 8,00 m diep. Het platte dak ligt 3,34 m tot 3,52 m boven het licht aflopende maaiveld aan de voorzijde. Aan de linkerzijde wordt de zijgevel 2,07 m doorgetrokken tot de bouwdiepte van het hoofdvolume. De aanbouw wordt ingevuld met een slaapkamer van net geen 13 m<sup>2</sup> en een badkamer van 6,60 m<sup>2</sup> aan de voorzijde, en een open leefruimte met eetplaats en keuken van net geen 30 m<sup>2</sup> aan de achterzijde. In het hoofdvolume van de woning blijft de indeling behouden. De gelijkvloerse verdieping omvat naast de inkomhal een berg- en technische ruimte van meer dan 18 m<sup>2</sup> aan de achterzijde, een toilet en een bureauruimte van 31,37 m<sup>2</sup> aan de voorzijde. Op de verdieping is er een sanitaire ruimte, een archief en een vergaderzaal. De totale gevelbreedte bedraagt 16,15 m, de maximale bouwdiepte 12,10 m.

De loods blijft volledig behouden en wordt gedeeltelijk in gebruik genomen als twee paardenstallen. De zone tussen de woning en de loods wordt tot tegen de zijdelingse perceelsgrens volledig verhard in dolomiet. De verharding loopt van aan de straat als een oprit van 3,50 m aansluitend bij de linkergevel van de woning. Vanaf de voorgevellijn van de uitbouw breidt de verharding 5,00 m uit naar links, voor een diepte van 15,00 m. De dolomiet verharding komt tot op circa 4,30 m achter de voorgevellijn van de loods en strekt over een breedte van 12,50 m vanaf de linkergevel van de loods. De totale oppervlakte aan dolomietverharding bedraagt 331,00 m<sup>2</sup>. De zone meteen achter de uitbouw wordt aangelegd als terras in waterdoorlatende klinkers, voor een oppervlakte van 16,28 m<sup>2</sup>.

### **3.4 Historiek**

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

### **3.5 Openbaar onderzoek**

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

### **3.6 Adviezen**

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

<b>adviesinstantie</b>	<b>datum ontvangst</b>	<b>advies</b>
CBS Geetbets	25 juni 2025	gunstig met voorwaarden
Watering van St. Truiden	4 juni 2025	gunstig met voorwaarden
Agentschap Landbouw en Zeevisserij	4 juni 2025	gunstig
Agentschap Wegen en Verkeer	6 juni 2025	ongunstig

### **3.7 Horen**

Er werd niet gevraagd om gehoord te worden.

## **4. Argumentatie**

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 14 augustus 2025 met kenmerk: 2025-0265-BGP-OND-01-Voorstel dienst.

### **a) Waterparagraaf**

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is beperkt gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De achterzijde van het perceel, dat in gebruik is als weiland, heeft een kleine kans op overstromingen onder toekomstig klimaat. Er

wordt niet gebouwd of verhard in deze zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Wel wordt de wadi voorzien in de enige overstromingsgevoelige zone van het goed. Niet alleen bemoeilijkt dit de infiltratie van hemelwater, gezien de bodem reeds vaak verzadigd is, het kan ook de overstromingsproblematiek verzwaren. De locatie van de wadi is dan ook in strijd met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Daarnaast voorziet de aanvraag in een zeer grote oppervlakte aan dolomietverharding, waarvan wordt gesteld dat deze waterdoorlatend is. Op het rioleringsplan is geen opvang van hemelwater aangegeven voor de oprit, die een helling groter dan 2% heeft. Er kan daarom verwacht worden dat het hemelwater dat op de oprit valt, zal afstromen naar de voorliggende weg. Verder wordt de waterdoorlatendheid van alle lagen van de verharding niet aangetoond met typeprofielen en wordt er verharding voorzien tot tegen de perceelsgrens. Het is daardoor niet gegarandeerd dat het hemelwater doorheen de verharding zal kunnen infiltreren, noch dat het niet zal afstromen naar buurpercelen. De aanvraag is daarmee in strijd met de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

#### **b) Planologische toets en vermoeden van vergunning**

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing.

De voorliggende aanvraag voor de uitbreiding van een eengezinswoning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. De woning is zonevremd. De aanvrager brengt kadasterplannen bij van 1974, waarop het hoofdvolume van de woning en de loods reeds zijn weergegeven, voor de inwerkingtreding van het gewestplan Tienen-Landen in 1978. Daarmee is het vermoeden van vergunning voor beide constructies aangetoond.

Hoewel er een vermoeden van vergunning geldt voor de woning en de loods, geldt dat niet voor de verhardingen. De aanvraag voorziet in de heraanleg van een zeer grote oppervlakte (331,00 m<sup>2</sup>) aan verhardingen in functie van een woning met twee stallen. Nog los van het feit dat verhardingen steeds tot een minimum beperkt dienen te worden, is er binnen landbouwgebied ook geen vergunningsgrond voor. Enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en de stal kunnen verhard worden volgens het Vrijstellingsbesluit. Bovendien worden de verhardingen deels aangelegd op het perceel links van de woning. De bestaande bebouwing valt volledig binnen het rechts gelegen perceel, dat voldoende oppervlakte heeft om als woonkavel te gelden. De aanleg van verhardingen op het andere perceel zorgt voor een verdere en onnodige aansnijding van het landbouwgebied. Op de woonkavel zelf is er voldoende ruimte om een oprit te voorzien. Er kan opgemerkt worden dat ook de locatie van de wadi, helemaal achteraan het goed, diep in het landbouwgebied valt. Een wadi staat in functie van het wonen en dient evenzeer op de eigen woonkavel voorzien te worden.

#### **c) Zonevremde basisrechten**

Met de aanvraag worden de aanbouwen, waarvoor geen vergunning gekend is, gesloopt en wordt de woning zo teruggebracht tot de hoofdzakelijk vergunde toestand. Voor hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevremde constructies zijn conform artikel 4.4.10 VCRO de zonevremde basisrechten van toepassing. De hoofdzakelijke vergunde toestand geldt hierbij weliswaar als strikte voorwaarden. De niet-vergunde delen dienen met andere woorden volledig gesloopt te zijn vooraleer enige handelingen die de toepassing van zonevremde basisrechten vereisen, zouden kunnen beginnen.

Zonevremde basisrechten zijn uitzonderingsbepalingen. Artikel 4.4.1/0 VCRO stelt dat dergelijke uitzonderingsbepalingen enkel kunnen toegepast worden op gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager. Het aanvraagdossier bevat geen enkel vermelding van gevraagde afwijkingen, waardoor deze niet toegestaan kunnen worden. Die beoordeling die wordt gemaakt in wat volgt, is dan ook louter ter titel van informatie.

Voor de aanvraag zijn artikel 4.4.15 en 4.4.23 van de VCRO toepasselijk. Artikel 4.4.15 bepaalt dat het uitbreiden van een bestaande zonevremde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal

woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De woning en uitbreiding zijn beperkt qua schaal. Het volume blijft ruim minder dan 1.000 m<sup>3</sup>. Er blijft één woongelegenheden aanwezig. Daarmee is voldaan aan de vereisten van artikel 4.4.15. Niettemin komt de uitbreiding evenzeer buiten het bebouwde perceel. Er zijn bovendien andere mogelijkheden tot uitbreiding van de woning die zich beter zouden inpassen bij de bestaande bebouwing. Met deze aanvraag wordt een brede voorgevel van 16,15 m gecreëerd die het onbebouwde perceel binnen agrarisch gebied aansnijdt. De inplanting van de uitbreiding is niet wenselijk en leidt tot een onnodig vergrote impact op het agrarisch gebied.

Artikel 4.4.23 VCRO bepaalt dat de vergunningverlenende overheid mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften bij een dergelijke functiewijziging voor bestaande, niet verkrotte en hoofdzakelijke vergunde gebouwen. De functiewijziging dient voor te komen op de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en mag de normale bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen. Voor het gebruik van een gedeelte van de loods voor twee paardenboxen, kan gebruik gemaakt worden van artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Dat bepaalt dat het wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin voor een paardenhouderij vergunbaar is voor gebouwen gelegen in agrarisch gebied. Er is geen uitzonderingsbepaling voor aanhorigheden, waardoor onder andere opslag dient te gebeuren binnen de bestaande bebouwing.

Op de grondplannen worden verschillende ruimtes in het hoofdvolume van het gebouw aangeduid als bedrijfsruimtes. Er is een bureau van meer dan 30,00 m<sup>2</sup>, een archief en vergaderzaal. De aanvraag gaat ook uit van een bedrijf. Voor een dergelijke complementaire nevenfunctie is een zonevreemde functiewijziging nodig. Artikel 3 van het Besluit bepaalt dat er met toepassing van artikel 4.4.23 VCRO een vergunning kan worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning in een complementaire functie meer bepaald kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, voor zover de complementaire functie een maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> beslaat, én de woonfunctie een grotere oppervlakte heeft dan de complementaire functie.

De aanvrager geeft aan dat de kantoorfunctie een netto vloeroppervlakte van 72,89 m<sup>2</sup> beslaat en schrijft de andere ruimtes volledig toe aan de woonfunctie. Daarbij wordt enkel de oppervlakte vanaf een vrije hoogte van 2,00 m ingerekend en wordt de inkomhal volledig aan de woonfunctie toegeschreven. Gezien de indeling van het huis staat de inkomhal minstens even veel in functie van de kantoorruimte en dient daarvan dus ook een gelijkwaardig deel ingerekend te worden. Daarnaast is een minimale vrije hoogte van 1,80 m voor de netto vloeroppervlakte gangbaar. Met deze aanpassingen blijkt uit de grondplannen een netto vloeroppervlakte van 78,50 m<sup>2</sup> voor de kantoorfunctie en 78,49 m<sup>2</sup> voor de woonfunctie. Beperkte meetfouten daargelaten is het duidelijk dat er zo geen sprake is van een duidelijke complementaire functie.

Daarenboven wordt binnen de kleine woning ook een zeer ruime berging van 18,70 m<sup>2</sup> ingerekend en blijkt uit de snede dat boven de kantoorruimtes een zolder aanwezig is met ramen in beide zijgevels waarvan geen plannen worden aangeleverd. Ook de aard van de bergingruimte in de achterliggende loods is niet volledig duidelijk. De aanvrager stelt dat deze gebruikt zal worden om materiaal voor de twee paarden en voor het onderhoud van het perceel op te slaan. Een bergingruimte van circa 110 m<sup>2</sup> is voor deze functie erg ruim bemeten. Het agentschap voor Landbouw en Zeevisserij stelt als nodige opslagcapaciteit per paard 12 m<sup>3</sup> aan hooi en 0,3 m<sup>3</sup> aan krachtvoer voorop. Dit zou, zeker gezien de zeer ruime paardenboxen, zelfs binnen het achterste deel van de loods opgevangen kunnen worden. Gezien de aard van het bedrijf waarvan de aanvraag uitgaat, is enige opslag voor het bedrijf ook niet onwaarschijnlijk. De verharding, met ruime parkeermogelijkheden, lijkt tot slot ook in functie van het bedrijf aangelegd te worden.

Om al deze redenen kan de aanvraag niet overtuigen dat er sprake is van een kantoorfunctie die slechts complementair is aan het wonen. Niet alleen wordt er een gelijke oppervlakte voor de woon- en kantoorfunctie gebruikt, maar ook zijn er ruimtes waarvan geen duidelijk gebruik wordt aangegeven en het gebruik voor het bedrijf aannemelijk is. De verhouding tussen de woon- en de kantoorfunctie is zoek en in landbouwgebied is er geen vergunningsgrond voor een zonevreemde functiewijziging naar een hoofdfunctie van kantoor of bedrijf.

Niettegenstaande dat er bij gebrek aan gemotiveerd verzoek van de aanvrager geen toepassing van de zonevreemde basisrechten mogelijk is, mag het duidelijk zijn dat er voor deze aanvraag hoe dan ook geen sprake is van een vergunbare zonevreemde functiewijziging. Er is niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 3 van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

In het licht van al bovenstaande weigeringsredenen is een verdere toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet aan de orde en kan zij geen vergunning verantwoorden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de zonevreemde functiewijziging is niet vergunbaar. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 3 van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen;
- de verhouding tussen de woon- en kantoorfunctie is zoek. Er is geen sprake van een complementaire functie en er zijn verschillende ruimtes waarvoor geen duidelijk gebruik wordt aangegeven en waar gebruik door het bedrijf aannemelijk is;
- er is geen vergunningsgrond voor de aanleg van 331,00 m<sup>2</sup> aan verhardingen bij een zonevreemde woning;
- de verhardingen, wadi en uitbouw betekenen een verdere aansnijding van het agrarisch gebied voor zonevreemd gebruik;
- de aanvraag is in strijd met de provinciale hemelwaterverordening en het decreet integraal waterbeleid. De wadi in de enige overstromingsgevoelige zone van het goed kan de overstromingsproblematiek verzwaren, er wordt niet gegarandeerd dat het hemelwater doorheen de verhardingen zal kunnen infiltreren en er zal afstroom naar de openbare weg en het buurperceel plaatsvinden;
- de aanvraag motiveert geen afwijkingen, waardoor de zonevreemde basisrechten niet toegepast kunnen worden;

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

Namens de deputatie,

