

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

Namens het college,

Herman
Stiers
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Herman Stiers
(Signature)
Datum: 2026.09.02
09:17:41 +02'00'

Jozef
Roggen
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Jozef Roggen
(Signature)
Datum: 2026.09.01
10:17:56 +02'00'

Algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025094989
Referentie gemeente:	OMV_2026_00024
Projectnaam omgevingsloket:	verbouwen v e woning met landbouwbedrijf tot e eengezinswoning met aanhorigheden
Projectnaam gemeente:	het verbouwen van een zonevreemde woning en aanhorigheden
Ligging:	Heffelstraat 7 Dienst Omgeving
Contactpersoon:	omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing	1 september 2026
Aard van de beslissing	voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door Jordy Timmermans met als contactadres Heffelstraat 7 te 3450 Geetbets en Merlies Wanielista met als contactadres Heffelstraat 7 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 1 april 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 28 mei 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Heffelstraat 7, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie F nr. 181S

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een zonevreemde woning en aanhorigheden. 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 27 augustus 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verbouwen van een zonevreemde woning en aanhorigheden. De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag in eerste aanleg.

HISTORIEK

Volgende voorgaande vergunning relevant:

- Aanvraag (258.AB.319 met intern nummer 1971/20) voor het bouwen van een nieuw woonhuis, na het slopen van een oud woonhuis – vergund door het college van burgemeester en schepenen op 03 mei 1971.

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

Het goed is gelegen langs de Heffelstraat, een gemeenteweg aan de zuidrand van de deelgemeente Rummen. De omgeving wordt gekenmerkt door een landschap van fruitplantages, akkers en weilanden met sporadisch verspreide residentiële en agrarische bouwring.

Het goed van de aanvrager (Heffelstraat 7) maakt deel uit van een cluster van zes ééngezinswoningen. Enkele van deze panden zijn exploitatiewoningen met landgebouwen. De woningen hebben allen één bouwlaag met zadeldak, met uitzondering van de laatst gebouwde woning Heffelstraat 7B, een residentiële eengezinswoning met twee bouwlagen in pastorstijl. Deze woning is gelegen ter linkerzijde van Heffelstraat 7, aan de rechter- en overzijde liggen enkel weides en fruitplantages.

VERGUNDE EN BESTAANDE TOESTAND

Het goed betreft voormalige landbouwsite met bedrijfswoning, stallen, schuur, loods en weiland. Het quasi driehoekige perceel is circa 4.046 m² groot. In 1971 werd de voormalige exploitatiewoning van het landbouwbedrijf gesloopt en vervangen door een nieuwe éénlaagse woning met zadeldak in L-vorm gekoppeld met een stalvolume. Bij deze vergunning werden impliciet enkele volumes mee vergund die vandaag nog waarneembaar zijn. De woning staat op minimaal 4,70 m van de linker perceelsgrens en 3,12 m van de rooilijn.

Op basis van een orthofoto uit 1975, in bezit van het Nationaal Geografisch Instituut, wordt een beeld schetst van de vergund geachte toestand van net voor de invoering van het gewestplan Tienen-Landen. Het luchtbeeld toont een woonhuis met aangebouwde stal. Een poortgebouw verbindt het woonhuis met de schuur met aanbouwen (stal en garage). Deze schuur staat op 0,85 m van de rooilijn met de voorliggende weg. Achteraan creëert een stal als tussenvolume een kleine binnenkoer. Verderop het perceel staat een vrijstaande loods en varkensstal. Het vergund geacht karakter van de verhardingen kon dan weer niet niet achterhaald worden op basis van luchtbeelden. Ook op de vergunning uit 1971 kunnen op dat vlak geen rechten worden geput.

Intussen zijn diverse vergunde en vergund geachte volumes gesloopt: het poorthuis, een kleine stal een aanbouwen bij de schuur. Ook een zonder vergunning opgetrokken veranda als achteraanbouw bij de woning (voorheen stond er een werkplaats) en enkele stalvolumes, waarvoor geen vergunning gekend was. Ook enkele verhardingen werden reeds verwijderd.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag voorziet in een functiewijziging van de in onbruik geraakte landbouwsite naar residentieel wonen. De woning en een aangebouwde stal worden verbouwd tot zonevreemde eengezinswoning. De schuur wordt omgevormd tot een woningbijgebouw dat zal dienst zal doen als tuinberging en stalplaats voor voertuigen. De achterin gelegen loods wordt verkleind en omgevormd tot stal voor weidedieren.

De bestaande woning van circa 685 m³ wordt voorzien van een nieuwe geïsoleerde buitenschil. De aangebouwde stal wordt met 2,41 m ingekort en mee betrokken binnen het woonvolume. De gerenoveerde woning zal een L-vormig grondoppervlak van 191,43 m² beslaan. Het bouwvolume bedraagt zo 999 m³. De indeling van de huidige éénslaapkamerwoning wordt grondig herschikt en mede door de uitbreiding van het woonvolume worden twee bijkomende slaapkamers en een tweede badkamer op de eerste verdieping gerealiseerd. In het woonvertrek om te vormen stalvolume wordt de leefruimte ingericht. De kroonlijsthoogte neemt door de nieuwe buitenschil van 0,26 m af tot 3,10 m boven het vloerpeil (32,10 mTAW). De nokhoogtes blijven ongewijzigd op 7,15 m parallel aan de straat en voor het haakse volume 6,78 m.

Tussen de woning en de te behouden schuur wordt een 2 m hoge tuinmuur opgetrokken. Op deze plaats stond voorheen een poortgebouw. De voormalige binnenkoer wordt zo weer onttrokken van het zicht van de openbare weg. De schuur van 111,89 m² wordt omgevormd tot een garage van 78,77 m² voor het stallen van twee wagens en vijf fietsen. Achteraan wordt voorzien in een overdekte stalplaats voor een graafmachine en een heftruck. Hiervoor wordt de achtergevel van de schuur opengewerkt.

De loods achteraan wordt omgevormd tot een stal voor paarden en geiten. Het bijgebouw wordt in oppervlakte verkleind tot 75,40 m² door de afbraak van één travee (3,12 m) en verlaagd van 5,10 m tot een lessenaarsdak met maximale hoogte van 3,50 m. De stal meet 13,54 m bij 5,90 m. 20 m² wordt ingericht als paardenbox voor 2 paarden en 5 m² voor twee

geiten. Daarnaast zal 15 m² worden voorzien voor provisie. Tot slot wordt een zone voorzien voor het overdekt stallen van een tractor met maaibalk en mestopslag. De achterste circa 2.539 m² van het perceel worden ingericht als graasweide voor de te stallen dieren in eigendom van de aanvrager.

Het terreinreliëf blijft quasi ongewijzigd. De omgevingsaanleg wordt wel geheel herzien. De aanwezige hoogstammige bomen worden behouden en bijkomend worden vier nieuwe (fruit)bomen aangeplant. Alle bestaande verhardingen worden verwijderd. Op de binnenkoer wordt voorzien in een tegel terras van 13 m² dat langs 3 zijden bereikt kan worden via stapstenen. Tussen de woning en schuur wordt een kasseipad aangelegd. Deze tuinpaden hebben een gecombineerde oppervlakte van 15,46 m². Een oprit voor de wagen wordt aangelegd met een karrenspoor richting de autostalplaatsen in de schuur. Ter hoogte van de inrijpoort wordt een draai- en keerpunt aangelegd. De totale oppervlakte van deze kasseiverhardingen bedraagt 47,48 m². Met inachtnaam van het kasseipad naar de voordeur (3,46 m²) bedraagt de totale verharding op het perceel circa 80 m². De verhardingen worden niet-waterdoorlatend aangelegd. De overloop van de hemelwaterput (10.00 liter) wordt geleid naar een infiltratievoorziening op 1,55 m van de zijdelingse perceelsgrens met Heffelstraat 7B. Deze ovaalvormige wadi krijgt een buffervolume van 6.245 liter en meet 12,44 m². De wadi wordt 1,15 m diep aangelegd.

Tot slot werd in overleg met de gemeentelijke dienst Omgeving een last in natura vastgelegd. Vooraan, aan de rechterzijde van het goed wordt een bomenrij van vier knotbomen aangeplant. Deze schietwilgen worden voorzien op 2,00 m van de zijdelingse perceelsgrens.

OPENBAAR ONDERZOEK

PROCEDURE

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 juni 2026 t.e.m. 4 juli 2026. Er werd geen informatievergadering gehouden. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

ADVIEZEN

ADVIES LANDBOUW EN ZEEVISSERIJ

Op 16 juni 2026 werd volgend **voorwaardelijk gunstig advies** ontvangen van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij:

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 strikt voorwaardelijk gunstig advies bij.

De voorgestelde werken betreffen het verbouwen van een woning met landbouwbedrijf tot een eengezinswoning met aanhorigheden. De site is gelegen in agrarisch gebied, in aansluiting met een woonkorrel, die bestaat uit zowel zonevreemde woningen als gewezen landbouwzetels. Ter plaatse was een gewezen landbouwactiviteit gekend die werd beëindigd in 2000. De zetel ligt op 3,25km van SBZ-h en een afstand van 2,27km van VEN. In een straal van 300m zijn er 36 niet-landbouwwoningen gekend.

De voorgestelde werken voorzien in de regularisatie van reeds afgebroken vergund geachte

gebouwen, alsook het afbreken van bestaande vergund geachte en niet vergund geachte gebouwen en het verwijderen van bestaande verhardingen.

De voorgestelde werken voorzien vervolgens in de zonevrije functiewijziging naar residentieel wonen (art 11 lijst zonevrije functiewijzigingen). Het verbouwen van een bestaande woningen met stalling tot één woongeheel. Het renoveren van een bestaande stalling tot garage en het verbouwen van een schuur/loods tot een stal voor 2 paarden en 2 geiten.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij beschouwt deze gewezen landbouwzetel niet als een strategische zetel en kan instemmen met de zonevrije functiewijziging naar wonen. Derhalve is er althans geen bezwaar tegen de verbouwing van de woning en bijgebouw binnen de reikwijdte zonevrije basisrechten.

Gelet op het rudimentaire karakter van de achterliggende meest westelijk gelegen stal, kan er niet worden ingestemd met de zonevrije functiewijziging naar residentieel bijgebouw. Voor de instandhouding en de omvorming ervan naar stalling voor 2 paarden en 2 geiten kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij de voorgestelde werken enkel aanvaarden in toepassing van art 4.4.8/2 VCRO, namelijk als hobbystal voor weidedieren. (<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/wetwijzer/hobbystallen-voor-weidedieren-in-agrarisch-gebied-vcro-artikel-4482>).

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde sloop van aanbouwen en regularisatie hiervan, al wordt ook gevraagd de uitvoering van de nog te slopen gebouwen en te verwijderen verharding uit te voeren binnen de 6 maanden na het verlenen van de vergunning.

Het agentschap kan tot slot vaststellen dat de aanvrager bedrijfsleider is van JT Services en actief is met het onderhouden en herstellen van motorvoertuigen, het onderhouden en herstellen van machines in de meest ruime zin, het uitvoeren van allerlei werkzaamheden als techniek, het optimaliseren van technische processen, het ondersteunen en adviseren van productieprocessen, de aan- en verkoop, import en export, huur en verhuur van (tweedehandse) vervoermiddelen. Dit betreffen stuk voor stuk zonevrije activiteiten binnen het agrarisch gebied die zich derhalve op deze locatie niet kunnen/mogen ontwikkelen.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij acht het noodzakelijk dat dit ook expliciet wordt vermeld in de eventuele vergunning en geeft derhalve een strikt voorwaardelijk gunstig advies op voorwaarde dat op de site geen zonevrije bedrijvigheid mag ontwikkelen.

Hoogachtend,
Els Stevens
Inhoudelijk coördinator Ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Verkaveling

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

Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

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.

Gewestplan

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

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.

De aanvraag is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Wonen in een voormalig landbouwbedrijf is echter vergunbaar als aan al alle voorwaarden van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen van 29 mei 2009 is voldaan. Het pand is niet verkort en hoofdzakelijk vergund. De bedrijfsgebouwen van het voormalige landbouwbedrijf worden niet afgesplitst. Het feit dat een functiewijziging zonevreed toelaatbaar is, houdt daarom nog geen automatisch recht in op een vergunning. De aanvraag wordt verderop getoetst aan een aantal elementen afgetoetst worden, waaronder de goede ruimtelijke ordening en de functionele inpasbaarheid van de nieuwe functie in het gebied.

Verordeningen

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, goedgekeurd op 26 september 2023.
- 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.

HOBBYSTAL VOOR WEIDEDIEREN

Aangezien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften moet onderzocht worden of deze in aanmerking komt voor een afwijking conform artikel 4.4.8/2 van de VCRO

met betrekking tot het plaatsen van een hobbystal. Ook wordt de aanvraag getoetst aan de richtlijnen worden richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren die geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven, verspreid in Omzendbrief RO/2002/01.

Artikel 4.4.8/2 van de VCRO stelt:

“§ 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;*
- 2. de stal heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter;*
- 3. de stal heeft een maximale vloeroppervlakte van 120 vierkante meter per hectare graasland, 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.”

Voorliggende aanvraag voorziet in de gedeeltelijke afbraak en omvorming van een bestaande loods tot stal van 75,40 m², bestemd voor het houden van twee paarden en twee geiten in eigendom van de aanvrager. Naast stalruimte wordt ook een opslagruimte voor paardenmest en een tractor met maaibalk, alsook een opslagruimte voor stro, hooi, voeder en verzorgingsmateriaal ingericht. Met betrekking tot de nodige ruimte worden in combinatie met artikel 4.4.8. §2 verschillende richtgetallen voor grote weidedieren (in casu twee paarden) meegegeven:

- afhankelijk van de schofthoogte van het dier, 10-15 m² stalling per groot weidedier;
- Voor de stalling van grote weidedieren zoals paarden, dient de stal over voldoende graasweide te beschikken in de nabije omgeving. Richtnorm: 1000-2500 m² per dier met een maximum van 4 grote weidedieren per hectare;
- 5-15 m² voederberging (stro en hooi) per groot weidedier..

Voor kleine weidedieren (in casu twee geiten) worden kleinere oppervlaktes vooropgesteld:

- circa 2 m² stalling per dier;
- een kleine voederberging per dier;
- voldoende graasweide in onmiddellijke omgeving, 250 à 500 m² per dier.

Gelet op het aantal dieren is de aanliggende weide van circa 25 are net groot genoeg. De stalbox voor de paarden is net voldoende ruim bemeten. De beschikbare ruimte wordt in aanzienlijke mate benut voor opslag van provisie, mestopslag en het stallen van een tractor met maaibalk voor het onderhoud van de weide. Op basis van de beschikbare gegevens dient geoordeeld te worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorwaarden van artikel 4.4.8/2 van de VCRO en bijgevolg in overeenstemming beschouwd kan worden met de afwijkingsmogelijkheden zoals voorzien in de VCRO. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning.

ERFGOEDTOETS

Niet van toepassing.

NATUURTOETS

Habitatgebiëden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngebiëden

Niet van toepassing.

Vlaams Ecologisch Netwerk

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen

Niet van toepassing.

RIOLERINGSTOETS

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>
De verplichting voor het wel of niet plaatsen van een septische put volgt uit VLAREM II. De wetgeving hierover, kan u raadplegen via volgende link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=23941>

Aangezien de woning gelegen is in een **collectief te optimaliseren gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan dienen zowel het grijs huishoudelijk afvalwater als het zwart afvalwater van de toiletten minstens te worden aangesloten op een septische put. De inhoud van de septische put bij nieuwbouw en herbouw bedraagt minimaal 3000 liter tot 5 inwonerequivalent (IE), 600 liter/IE vanaf meer dan 5 IE en 450 liter/IE vanaf 11 IE. Echter, bij deze verbouwing blijft de bestaande – kleiner gedimensioneerde – septische put van 1.500 liter behouden.

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.

Functionele inpasbaarheid

Het ingediende project voorziet een functiewijziging van een landbouwbedrijf naar een zonevreemde residentiële woning met woningbijgebouw en hobbystal. Het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij geeft aan op deze site al 26 jaar geen landbouwactiviteit meer

aanwezig is. Binnen een straat van 300 meter zijn 36 residentiële woningen aanwezig. Het goed sluit aan bij een bestaande woningcluster. De voormalige landbouwzetel is vanuit landbouwkundig oogpunt niet strategisch gelegen. Het advies van het agentschap kan worden bijgetreden. De omvorming tot een louter residentiële functie is aanvaardbaar.

Gelet op het behoud van een schuur van circa 111 m² als woningbijgebouw en de professionele activiteiten van de aanvrager vraagt het Agentschap Landbouw en Zeevisserij om te voorkomen dat zonevreemde activiteiten worden uitgerold op de site. Het behoud van de vergund geachte schuur als stalmogelijkheid voor vervoersmiddelen en twee machines voor onderhoud van de stal en weide is aanvaardbaar. Het gebruik van de schuur als professionele opslagplaats, laat staan een vestiging voor onderhoud, herstel of het verhandelen of verhuren van voertuigen van een aan derden is uitgesloten.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het aantal woongelegenheden en bijgevolg de bouwdichtheid blijven ongewijzigd. De reeds uitgevoerde verwijdering van diverse (niet-overdekte) constructies – in toepassing van het Vrijstellingsbesluit – komen de schaal en een ruimtegebruik op het voorliggende perceel aanzienlijk ten goede. Met toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies (artikel 4.4.10 t.e.m. 4.4.15 van de VCRO) wordt de voormalige bedrijfswoning vergroot tot 999 m³. Bij deze uitbreiding wordt een bestaand, vergund geacht stalvolume benut. Bij deze uitbreiding van het woonvolume worden geen bijkomende volumes opgetrokken. Het behoud van de bestaande, vergund geachte schuur als woningbijgebouw is ruimtelijk aanvaardbaar. De voorziene verharding blijft binnen de in het Vrijstellingsbesluit vooropgestelde oppervlakte van 80 m². De keuze een bestaande loods te verkleinen en om te vormen tot hobbystal past binnen de hierrond vooropgestelde richtlijnen.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag is qua materiaalgebruik en vormgeving verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke omgeving. De inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte blijven ongewijzigd.

Gelet op het landelijke karakter van de omgeving worden diverse hoogstammige bomen aangeplant. Bijkomend werd besproken vier knotwilgen aan te planten als last in natura. Deze zijn – gelet op de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen – noodzakelijk op te leggen door de toepassing van artikel 75 §1 4° van de VCRO. De reeds uitgevoerde sloop van overbodige volumes is eveneens gunstig. De voorziene last is bijgevolg billijk. Deze aanplantingen komen de landschappelijke inkleding van de zonevreemde woning, woningbijgebouwen en hobbystal ten goede, creëren natuurlijk schaduw voor bewoners en dieren. De effectieve aanplant en instandhouding worden afgedwongen door een financiële waarborg.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Mobiliteit

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Het ontwerp voorziet in een garage voor twee wagens en vijf fietsen. De voorziene verharding biedt bijkomend plaats voor het stallen van een wagen voor bezoekers op eigen terrein. De mobiliteitsimpact van het goed wijzigt – gelet op de voorgestelde handelingen – niet.

Bodem

Het bestaande terreinprofiel wordt slechts verwaarloosbaar gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt in alle redelijkheid geen hinder of beperking van het gebruiksgenot voor of van de omwonden verwacht. De aanvraag heeft geen impact op de gezondheid of de veiligheid in het algemeen.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het goed is gelegen langs een voldoende uitgerust weg en wordt niet getroffen door een rooilijn. Het betreft een exploitatiewoning, maar deze wordt omgevormd tot residentiële woning en uitgebreid conform de geldende voorschriften en bepalingen.

WATERPARAGRAAF

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. De voorliggende weg is overstromingsgevoelig, net als een zeer beperkte zone van het perceel rechts vooraan ter hoogte van de rooilijn perceel. Het vloerpeil van de woning ligt op een veilig peil van 0,70 m boven de as van de weg (31,40 mTAW). Er is geen adviesvereiste bij de waterbeheerder.

Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter voor hergebruik en een infiltratievoorziening met inhoud 6.245 liter en 13,44 m² infiltratieoppervlakte. De afwaterende oppervlakte die in rekening moet worden genomen bedraagt 165 m² en bijgevolg is de voorziene infiltratiezone voldoende ruim bemeten. De wadi wordt 1,00 m onder het bestaande maaiveld uitgegraven. Deze diepte is afwijkend van de gangbare diepte. Op basis van de gemiddelde hoogste grondwaterstand op deze locatie kan worden geoordeeld dat de watertafel zich steeds onder de beoogde infiltrerende bodem zal bevinden.

Hemelwater dat op het woningbijgebouw of de hobbystal terecht komt, kan (via standpijpen) in de vrije omtrek langs deze constructies ter plekke infiltreren. De sloop van diverse volumes en verhardingen komt de waterhuishouding op het perceel ten goede. De nieuw aan te leggen verharding wordt aanzienlijk in oppervlakte beperkt. Deze niet-waterdoorlatende verhardingen hebben voldoende vrije omtrek voor infiltratie in de bodem. De oppervlakte voor plaatselijke infiltratie op eigen terrein neemt alles in beschouwing genomen aanzienlijk toe, wat een positieve invloed zal hebben op het watersysteem. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd.

Gelet op deze elementen kan worden geoordeeld dat aan hemelwaterverordeningen wordt voldaan. Het ontwerp is 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.

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LUIK MILIEU

Niet van toepassing

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

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

De vergunning kan verleend worden mits het opleggen van volgende stedenbouwkundige last:

De vergunning met toepassing van de afwijkingsregels voor zonevreemde constructies kan verleend worden mits het opleggen van volgende last in natura (artikel 75 §1. 4° van het Omgevingsvergunningsdecreet):

- De aanvrager moet voorzien in de aanplant van vier schietwilgen zoals voorzien en als 'last in natura' aangeduid op het te vergunnen inplantingsplan.
- Het aanplanten van bomen moet uitgevoerd worden in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooien van de werken.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat.
- Bij uitval moet/moeten in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige loofbomen tot volle wasdom te brengen.
- Hoogstammige bomen moeten volgens het veldwetboek op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplant worden.
- Conform artikel 77 §1 van het omgevingsvergunningsdecreet is de last onderworpen aan een financiële waarborg. Deze waarborg moet overgemaakt zijn ten laatste 3 maanden na het definitieve karakter van de omgevingsvergunning en ten laatste voor de start van de werken. De waarborg kan na het uitvoeren van de last in natura worden terug gevorderd.
- Het niet uitvoeren van de last in natura kan tot gevolg hebben dat de omgevingsvergunning komt te vervallen.
- De aanvrager moet een financiële waarborg voorzien van € 1.000,00 (€ 250,00 per boom).
- De aanvrager opent een borgtochtdossier via het E-depot van de federale overheidsdienst Financiën (<https://financien.belgium.be/nl/E-services/e-depo>) met volgende gegevens:
 - o Type: Borgtocht gevraagd door openbare instantie
 - o Bedrag van de borgtocht: € 1.000,00
 - o Uw referentie: OMV2025094989 (aanvraagnummer in het Omgevingsloket)
 - o Taal waarin de borgstellingsakte opgemaakt moet worden: Nederlands
 - o Korte omschrijving van het voorwerp van de borgstelling: 'Last in natura – Heffelstraat 7'

- o KBO-nummer begunstigde: 0207.518.137 (Gemeente Geetbets)
- o Mailadres begunstigde: omgeving@geetbets.be

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

Specifieke voorwaarden:

- De voorwaarde opgenomen in het advies van het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij van 16 juni 2026 moet strikt nageleefd worden: Op de site mag geen zonevreemde bedrijvigheid worden ontwikkeld.

Algemene voorwaarden:

- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burelen 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).

Onder de gestelde voorwaarden en last 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 5 juni 2026 t.e.m. 4 juli 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 1 SEPTEMBER 2026 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 voorwaarde opgenomen in het advies van het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij van 16 juni 2026 moet strikt nageleefd worden: Op de site mag geen**

- zonevreemde bedrijvigheid worden ontwikkeld.
3. Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
 4. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burelen tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
 5. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
 6. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
 7. -De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
 8. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
 9. 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.
 10. de groenvoorzieningen opgetekend op het inplantingsplan worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken.

De vergunning kan verleend worden mits het opleggen van volgende stedenbouwkundige last:

De vergunning met toepassing van de afwijkingsregels voor zonevreemde constructies kan verleend worden mits het opleggen van volgende last in natura (artikel 75 §1. 4° van het Omgevingsvergunningsdecreet):

- De aanvrager moet voorzien in de aanplant van vier schietwilgen zoals voorzien en als 'last in natura' aangeduid op het te vergunnen inplantingsplan.
- Het aanplanten van bomen moet uitgevoerd worden in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooien van de werken.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat.
- Bij uitval moet/moeten in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige loofbomen tot volle wasdom te brengen.
- Hoogstammige bomen moeten volgens het veldwetboek op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplant worden.
- Conform artikel 77 §1 van het omgevingsvergunningsdecreet is de last onderworpen aan een financiële waarborg. Deze waarborg moet overgemaakt zijn ten laatste 3 maanden na het definitieve karakter van de omgevingsvergunning en ten laatste voor de start van de werken. De waarborg kan na het uitvoeren van de last in natura worden terug gevorderd.
- Het niet uitvoeren van de last in natura kan tot gevolg hebben dat de omgevingsvergunning komt te vervallen.
- De aanvrager moet een financiële waarborg voorzien van € 1.000,00 (€ 250,00 per boom).
- De aanvrager opent een borgtochtdossier via het E-depot van de federale overheidsdienst Financiën (<https://financien.belgium.be/nl/E-services/e-depo>) met volgende gegevens:
 - o Type: Borgtocht gevraagd door openbare instantie

- o Bedrag van de borgtocht: € 1.000,00**
- o Uw referentie: OMV2025094989 (aanvraagnummer in het Omgevingsloket)**
- o Taal waarin de borgstellingsakte opgemaakt moet worden: Nederlands**
- o Korte omschrijving van het voorwerp van de borgstelling: ‘Last in natura – Heffelstraat 7’**
- o KBO-nummer begunstigde: 0207.518.137 (Gemeente Geetbets)**
- o Mailadres begunstigde: omgeving@geetbets.be**

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 aantoont 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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.

U kan, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U behoort tot het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid (waarschijnlijk) gevolgen ondervindt van, of belang hebt bij de beslissing over een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket:

omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

U kan ook een analoog beroep instellen. Stuur hiervoor een beroepschrift per aangetekende brief naar de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, op het volgende adres:

De deputatie van de provincie Vlaams Brabant, t.a.v. dienst vergunningen, Provincieplein 1 te 3010 Leuven.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing.

Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager.
- het college van burgemeester en schepenen van Geetbets.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2025094989;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de beslissing over de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Vlaams-Brabant - IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2025094989" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Gemeente Geetbets
Dorpsstraat 7
3450 Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
28/05/2026	2025094989 (V2)	2026_003589_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Boeckx		02 214 48 48	16/06/2026
info@lv.vlaanderen.be			

Onderwerp: 'verbouwen van een woning met landbouwbedrijf tot een eengezinswoning met aanhorigheden'

Aanvrager: Jordy Timmermans, Heffelstraat 7, 3450 Geetbets
Merlies Wanielista, Heffelstraat 7, 3450 Geetbets

Bouwplaats: GEETBETS 2 AFD/RUMMEN: sectie F, 0181/00S000

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 strikt voorwaardelijk gunstig advies bij.

De voorgestelde werken betreffen het verbouwen van een woning met landbouwbedrijf tot een eengezinswoning met aanhorigheden. De site is gelegen in agrarisch gebied, in aansluiting met een woonkorrel, die bestaat uit zowel zonevreemde woningen als gewezen landbouwzetels. Ter plaatse was een gewezen landbouwactiviteit gekend die werd beëindigd in 2000. De zetel ligt op 3,25km van SBZ-h en een afstand van 2,27km van VEN. In een straal van 300m zijn er 36 niet-landbouwwoningen gekend.

De voorgestelde werken voorzien in de regularisatie van reeds afgebroken vergund geachte gebouwen, alsook het afbreken van bestaande vergund geachte en niet vergund geachte gebouwen en het verwijderen van bestaande verhardingen.

De voorgestelde werken voorzien vervolgens in de zonevreemde functiewijziging naar residentieel wonen (art 11 lijst zonevreemde functiewijzigingen). Het verbouwen van een bestaande woningen met stalling tot één woongeheel. Het renoveren van een bestaande stalling tot garage en het verbouwen van een schuur/loods tot een stal voor 2 paarden en 2 geiten.

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij beschouwt deze gewezen landbouwzetel niet als een strategische zetel en kan instemmen met de zonevrije functiewijziging naar wonen. Derhalve is er althans geen bezwaar tegen de verbouwing van de woning en bijgebouw binnen de reikwijdte zonevrije basisrechten.

Gelet op het rudimentaire karakter van de achterliggende meest westelijk gelegen stal, kan er niet worden ingestemd met de zonevrije functiewijziging naar residentieel bijgebouw. Voor de instandhouding en de omvorming ervan naar stalling voor 2 paarden en 2 geiten kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij de voorgestelde werken enkel aanvaarden in toepassing van art 4.4.8/2 VCRO, namelijk als hobbystal voor weidedieren.

(<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/wetwijzer/hobbystallen-voor-weidedieren-in-agrarisch-gebied-vcro-artikel-4482>).

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft geen bezwaar tegen de voorgestelde sloop van aanbouwen en regularisatie hiervan, al wordt ook gevraagd de uitvoering van de nog te slopen gebouwen en te verwijderen verharding uit te voeren binnen de 6 maanden na het verlenen van de vergunning.

Het agentschap kan tot slot vaststellen dat de aanvrager bedrijfsleider is van JT Services en actief is met het onderhouden en herstellen van motorvoertuigen, het onderhouden en herstellen van machines in de meest ruime zin, het uitvoeren van allerlei werkzaamheden als techniek, het optimaliseren van technische processen, het ondersteunen en adviseren van productieprocessen, de aan- en verkoop, import en export, huur en verhuur van (tweedehandse) vervoermiddelen. Dit betreft stuk voor stuk zonevrije activiteiten binnen het agrarisch gebied die zich derhalve op deze locatie niet kunnen/mogen ontwikkelen.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij acht het noodzakelijk dat dit ook expliciet wordt vermeld in de eventuele vergunning en geeft derhalve een strikt voorwaardelijk gunstig advies op voorwaarde dat op de site geen zonevrije bedrijvigheid mag ontwikkelen.

Hoogachtend,

Els Stevens
Inhoudelijk coördinator Ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

 Elsje
Stevens
is landbouw & zeevisserij
(Signature) Digitally
signed
16/06/2026