



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

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2025031827
Referentie gemeente: OMV_2025_00038
Projectnaam omgevingsloket: Roosegoedhof - Aanvraag 2
Projectnaam gemeente: de regularisatie en uitbreiding van een paardenhouderij
Ligging: Orsmaelstraat 18
Inrichting: Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 18 november 2025
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door mevrouw Kirsten Houben wonende te Orsmaelstraat 18 te 3450 Geetbets en ROOSEGOEDHOF BV gevestigd te Orsmaelstraat 18 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 4 juni 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 14 augustus 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Orsmaelstraat 18, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 382G, 382L, 382M, 386D, 389E, 389D, 390A, 391_, 392F, 392G, 393A, 395F, 395E en 395G

Het betreft een aanvraag tot de regularisatie en uitbreiding van een paardenhouderij. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

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 12 november 2025.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de regularisatie en uitbreiding van een paardenhouderij.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
6.5.1°	1 verdeelslang (Nieuw)	1 verdeelslang	3
15.1.1°	7 voertuigen en/of aanhangwagens (Nieuw)	7 voertuigen	3
17.3.2.1.1.1° °b)	Opslag 0,85 ton mazout (Nieuw)	0,85 ton	3
19.6.2°b)	Opslag van 400 m ³ stro en hooi (Nieuw)	400 m ³	3
28.2.c)1°	Opslag 65 m ³ dierlijke mest (60 m ³ vaste mest en 5 m ³ meststoffen) (Nieuw)	65 m ³	3
32.4.	Inrichting voor het africhten van paarden (Nieuw)	1 buitenpiste	2

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is het college van burgemeester en schepenen.

HISTORIEK

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Gebouw en constructie dossier 2012/24 voor via kadastrale legger (code kadaster 02: jaaropbouw 1850-1875) beslist op 4 februari 2013: Opname in register.

- Stedenbouwkundige vergunning 2014/83 voor regularisatie voor de verbouwing van een vrijstaande zonevreemde eengezinswoning en de aanvraag voor het bouwen van een paardenstal beslist op 24 maart 2015 : Vergunning.
- Omgevingsvergunning OMV/2020/00034/OMV_2020053022 voor het uitbreiden van de woning met carport en tuinberging ingediend op 23 april 2020.
- Omgevingsvergunning OMV_2023_00092/OMV_2023141665 voor de regularisatie van een paardenhouderij, uitbreiden van een buitenpiste en het bouwen van een loods beslist door het CBS op 14 mei 2024 : Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund. Na beroep gedeeltelijk voorwaardelijk vergund door de Deputatie van Vlaams-Brabant op 24 oktober 2024.

BESCHRIJVING AANVRAAG

BESTAANDE OMGEVING

Het goed is gelegen aan een kleine landweg die toegankelijk is via de Orsmaelstraat (gemeenteweg). Het betreft een deel van het landelijk gehucht Grazen dat gekenmerkt wordt door enkele woonlinten, omgeven door agrarisch gebied. Het omliggende gebied betreft een voormalig bocagelandschap dat gekenmerkt wordt door een afwisseling van weilanden en akkers met kleine landschapselementen. Het bocagelandschap is door de jaren heen sterk verarmt door het verdwijnen van houtkanten, hagen en bomenrijen. Ten zuiden van het Roosegoedhof zijn er echter nog verschillende houtkanten en bomenrijen bewaard.

Het Roosegoedhof maakt deel uit van een woonlint dat zich ten zuiden van de kern van deelgemeente Grazen bevindt. Ten zuiden van het Roosegoedhof bevindt zich agrarisch gebied met enkele grotere gebouwengroepen, al dan niet met een agrarische functie. De bebouwing in het woonlint bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

Op het goed bevindt zich een woonhuis van één bouwlaag met een zadeldak. Achter de woning bevindt zich een paardenstal met aanhorigheden. De aanhorigheden omvatten een buitenpaddock, een mestvaalt en een opslagplaats voor hooi en stro. Verder bevindt zich op het terrein ook een buitenpiste en een stapmolen. De constructies zijn onderling verbonden door verschillende verhardingen. Links wordt het perceel begrensd door een gracht Ecam B, die gedeeltelijk is ingebuisd.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het ingediende project voorziet de regularisatie van een paddock, een buitenpiste, een stapmolen en verhardingen in het kader van de paardenhouderij. Daarnaast voorziet de aanvraag het uitbreiden van de bestaande paardenstal en het herbouwen van de aansluitende mestvaalt. Tenslotte voorziet de aanvraag nog het optrekken van een carport en tuinberging bij de bestaande eengezinswoning. Op het projectgebied werd de bestaande paardenstal, de woning en een betonverharding vergund. In de afgelopen jaren werden verschillende bijkomende stedenbouwkundige handelingen op de percelen uitgevoerd zonder vergunning. Voorliggende aanvraag voorziet in het regulariseren van deze handelingen, het afbreken van enkele constructies en verhardingen en het uitbreiden van de bestaande activiteiten.

In de eerste plaats voorziet de aanvraag in het slopen van de bestaande mestvaalt van 39 m², de hooi- en stro-opslag van 80 m² en enkele steenslagverhardingen ter hoogte van de piste met een oppervlakte van ± 102 m². Vervolgens voorziet de aanvraag in het uitbreiden van de bestaande stal met een nieuwbouw van 171 m² ter hoogte van de achtergevel van de bestaande stal. Aansluitend met de uitbreiding wordt de mestvaalt herbouwd met een oppervlakte van 49 m². De totale

staloppervlakte bedraagt dan $\pm 380 \text{ m}^2$. De stal voorziet in een negen paardenboxen voor een enkel paard en vijf paardenboxen voor een merrie met veulen. In totaal is er plaats voor het stallen van negentien paarden. Verder wordt er opslagruimte voor stro en hooi voorzien in de stal. De nieuwe stal sluit aan bij het volume van de bestaande stal en zal één geheel vormen samen met de mestvaalt.

Vervolgens voorziet de aanvraag in het regulariseren van een bestaande paddock, aansluitend met de reeds bestaande stal. De paddock is $\pm 154 \text{ m}^2$ en noodzakelijk bestemd voor de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten. Achteraan op het perceel wordt de regularisatie van de buitenpiste van 1.000 m^2 aangevraagd. De buitenpiste wordt voorzien van zes nieuwe lichtmasten en zal rondom rond voorzien worden van een liguster/beukenhaag waardoor ze visueel aan het zicht onttrokken wordt. Ten zuiden van de piste voorziet de aanvraag een stapmolen van $\pm 184 \text{ m}^2$. De stapmolen heeft een diameter van 15,40 meter en wordt ook omgeven door ligusterhaag. Tussen de stapmolen en de piste wordt een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd.

De aanvraag voorziet een steenslagverharding van in totaal $\pm 454 \text{ m}^2$ die dienst doet als verbinding tussen alle bedrijfsactiviteiten. De verharding wordt aangelegd vanaf de buurtweg tot aan de buitenpiste en laat toe om met een paardentrailer de stallen, de piste en de stapmolen te bereiken. Bovendien geeft ze ook toegang tot de stapmolen en de paddock. De verharding wordt waterdoorlatend voorzien. Rechts langs de verharding wordt een lijnbeplanting voorzien van een 15-tal bomen (berk of hazelaar).

Tenslotte voorziet de aanvraag ook enkel werken bij de woning. Er wordt een carport voor het stallen van twee wagens en een tuinberging voorzien als uitbreiding op de bestaande woning. De twee uitbreidingen hebben een totale oppervlakte van $\pm 45 \text{ m}^2$ en een totaal volume van $\pm 165 \text{ m}^3$. Het totale bouwvolume van de aaneengesloten woning bedraagt dan na de werken $\pm 896 \text{ m}^3$. Voor de carport bevindt zich een oprit van $\pm 70 \text{ m}^2$ die ook dienst doet als toegang tot de woning. Aan de linkerzijde van de oprit ligt een steenslagverharding van $41,60 \text{ m}^2$. Verder bevindt zich rondom de woning nog een klinkerverharding van $\pm 40 \text{ m}^2$ met aansluitend terras van $\pm 22,50 \text{ m}^2$.

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 26 augustus 2025 t.e.m. 24 september 2025. Er werden in totaal 6 bezwaarschriften ingediend. Het betreft 1 schriftelijk bezwaarschrift en 5 digitale bezwaarschriften.

BEZWAREN

De zes bezwaarschriften behandelen grotendeels dezelfde problematieken en zijn als volgt samen te vatten:

- 1) De bezwaarindieners stellen dat er een regelmatige lichthinder is door de lichtmasten rondom de buitenpiste. Er bevinden zich drie lichtmasten rondom de piste. Deze werden niet weergegeven op de plannen bestaande toestand. Er worden in het dossier zes nieuwe lichtmasten voorzien. De bezwaarindieners vragen om maatregelen op te nemen met betrekking tot het beperken van lichthinder, vooral 's avonds.
- 2) De bezwaarindieners stellen dat er regelmatig 's avonds activiteiten plaatsvinden op het terrein alsook op de buitenpiste, waardoor naast lichthinder ook lawaaihinder optreedt. De bezwaarindieners vragen om maatregelen op te nemen zodat lawaaihinder in de

avond maximaal beperkt wordt.

- 3) De bezwaarindieners stellen dat er door aanwezigheid van paarden en mest een toename is van insecten in de omgeving alsook bijkomende geurhinder. De bezwaarindieners vragen om maatregelen te nemen tegen deze vorm van overlast.

De bezwaarindieners stellen vast dat de aanvraag gaat over de regularisatie en de uitbreiding van de bestaande activiteiten. Dit wil zeggen dat de hinder officieel bestendigd wordt en kan toenemen. Daarom uiten de bezwaarindieners hun bezorgdheden en wordt gevraagd aan het college om maatregelen te nemen. De bezorgdheden hebben hoofdzakelijk betrekking op de geurhinder, lichthinder, vliegen en lawaaihinder die allen een impact hebben om de leefkwaliteit in de omgeving. Wat betreft de milieu-impact wordt de aandacht op de mestopslag gevestigd omwille van de verhoogde risico's op bodemverontreiniging en geurhinder. Ter conclusie wordt gesteld dat een paardenhouderij niet verenigbaar is met zijn directe woonomgeving. Er wordt daarom gevraagd aan het college om de uitbreiding te weigeren. Indien er toch een vergunning wordt verleend, wordt gevraagd om de nodige maatregelen op te leggen met betrekking tot:

- het beperken van lichthinder;
- het beperken van geurhinder en vliegen;
- het beperken van mestopslag;
- het beperken van de geluidsgenererende activiteiten in de avonduren.

De ingediende bezwaren zijn ontvankelijk en gegrond. De bezwaren worden verderop besproken en beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

ADVIEZEN

ADVIES WATERBEHEERDER

Op 14 augustus 2025 werd advies gevraagd aan de Dienst Waterlopen van de Provincie Vlaams-Brabant. Op 29 augustus 2025 werd een advies 'geen advies' ontvangen.

Op 1 januari 2023 trad het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 in voege (wijzigingen watertoetsbesluit en goedkeuring informatieplicht). Volgens de bepalingen van dit besluit moet de advieskaart watertoets geraadpleegd worden. De advieskaart geeft eenduidig en op perceelniveau aan of en aan welke instanties advies moet gevraagd worden in kader van de watertoets. Volgens deze kaart is de provincie Vlaams-Brabant niet de adviesinstantie. Dit is de Watering Van Sint-Truiden.

Op 14 augustus 2025 werd advies gevraagd aan de Watering van Sint-Truiden. Op 23 september 2025 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen. Omschrijving:

Voor deze locatie werd de voorbije jaren door de Watering van Sint-Truiden reeds meerdere adviezen uitgebracht.

Het is ons echter niet helemaal duidelijk of er met de vorige opmerkingen rekening werd gehouden. De voorgestelde ingrepen kunnen o.i. nog steeds een significante invloed op de gracht/beek en dus het watersysteem hebben:

- Volgens de info waarover wij beschikken is er geen riolering aanwezig in het zijwegje van de Orsmaelstraat en mogen we logischerwijze aannemen dat het huishoudelijk afvalwater van de projectlocatie ongezuiverd in de gracht Ecam B wordt geloosd. Lozen van huishoudelijk afvalwater op een gracht/beek van de Watering kan enkel indien er een IBA (individuele behandeling afvalwater) wordt geplaatst zodat het huishoudelijk afvalwater gezuiverd in de gracht/beek terecht komt, een septische put is onvoldoende als zuivering;

- Op de plannen staat vermeld dat de overloop van regenwaterputten wordt afgevoerd naar de riolering. Aangezien er geen riolering aanwezig is in het zijwegje van de Orsmaelstraat, wordt het regenwater geloosd op de gracht Ecam B en kan dus zorgen voor verhoogde piekafvoeren;
- Sommige van de ingrepen zijn gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Dit kan aanleiding geven tot (aanzienlijke) waterschade aan deze ingrepen.

Deze significant schadelijke effecten kunnen evenwel worden beperkt/vermeden indien de initiatiefnemer :

- Een IBA (individuele behandeling afvalwater) plaatst om het huishoudelijk afvalwater te zuiveren vooraleer het in de beek terecht komt;
- Voldoet aan de provinciale hemelwaterverordening inzake buffering en infiltratie van hemelwater;
- De gebouwen/ingrepen op een doeltreffende manier beschermt tegen mogelijke (pluviale) overstromingen. Hoe dit kan gebeuren wordt duidelijk weergegeven in de brochure van de Vlaamse Milieumaatschappij: (<https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Overstromingsveilig%20bouwen%20en%20wonen%20-%20CIW.pdf>). Hoe meer, en hoe groter, de ingrepen die door initiatiefnemer worden uitgevoerd, hoe lager het overstromingsrisico;
- Geen ingrepen uitvoert die mogelijke waterstromen afleiden naar de buurpercelen.

Deze voorwaarden moeten mee opgenomen worden in de vergunning.

Voor deze aanvraag wordt dan ook een **voorwaardelijk gunstig** wateradvies uitgebracht.

ADVIES AGENTSCHAP LANDBOUW EN ZEEVISSERIJ

Op 14 augustus 2025 werd een advies gevraagd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Op 17 september 2025 werd een ongunstig advies ontvangen. Naar aanleiding van het ongunstig advies werd een nieuwe projectinhoudversie ingediend waarin extra verduidelijking rond het aantal paarden werd gegeven. Op 9 oktober 2025 werd opnieuw een ongunstig advies ontvangen van Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Omschrijving:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en behoudt haar eerder geformuleerd ongunstig advies:

De voorgestelde werken hebben betrekking tot de regularisatie van aanhorigheden bij een paardenhouderij en het plaatsen van een carport en tuinberging. En het uitbreiden van paardenstal met een berging. De uitgevoerde en geplande werken zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en bereikbaar via een doodlopende zijstraat van de Orsmaelstraat en als het ware gevestigd in een tweede bouwwoorde achter landelijk woongebied. De site is gelegen in een overstromingsgevoelige zone.

Het gevraagde betreft het optrekken van een carport (36m²) en tuinberging (9m²) en het uitbreiden van een bestaande stal en berging voor paarden (170,79m²). Verder voorziet deze aanvraag in de regularisatie van een paddock (154,20m²), het regulariseren van een buitenpiste (1000m²), het regulariseren van verharding (454,70m²) en stapmolen (183,80m²). Tot slot wordt er gevraagd om een mestvaalt (49,00m²) te herbouwen.

De aanvrager is in hoofdzaak actief als hoefsmid en het verzorgen en trainen van paarden van derden. De aanvrager wees het Agentschap in een navolgend schrijven dat ze houder zijn van 17 eigen paarden ipv 7 paarden zoals in eerder advies gesteld. Om deze reden werd het advies dan ook herzien.

Gedurende de voorbije jaren is er slechts een beperkte fokactiviteit aangetoond, die nauwelijks het hobbymatige overstijgt en feitelijk ook beperkt is tot een jaarlijks gemiddelde van slechts een 2 tal veulens en slechts 1 enkel veulen in 2021. Enkel het laatste jaar (2024) is er sprake van 3 veulens. Naar volgend jaar is er de verwachting van 5 veulens.

Op basis van een nieuwe aanvraag in het bijgevoegde milieuluik kan er worden vastgesteld dat er op de inrichting max. 9 paarden gehouden.

Er wordt in de beschrijvende nota gesteld dat de voorgestelde werken uitgaan van een professionele en volwaardige paardenhouderij, wat het Agentschap Landbouw en Zeevisserij ten stelligste betwist. Het is dan ook duidelijk dat er geen tot nauwelijks een inkomen wordt gegenereerd uit de effectieve fokkerij van paarden. Het is minstens voorbarig om te stellen dat deze aanvraag ontegensprekelijk uitgaat van een volwaardige en professionele paardenfokkerij, de enige vorm van paardenhouderij die onder landbouwactiviteiten kan gevat worden volgens art. 11.4.1 van het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Elke andere vorm van paardenhouderij, ongeacht het beroepsmatig karakter, moet beoordeeld worden als een zonevreemde activiteit in agrarisch gebied. De activiteit van hoefsmid kwalificeert zich evenmin als een agrarische- of para) agrarische activiteit en betreft een ambachtelijke activiteit. Dit kan daarenboven worden bevestigd omwille van het feit dat de aanvrager niet ambieert om meer dan 9 paarden op de inrichting te houden.

De omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (8 juli 1997) stelt dat stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden nog kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen, doch waarvan het para-agrarisch karakter al heel wat minder evident is. Echter, de para-agrarische bedrijven met meer dan 10 paarden zijn slechts een interpretatie onder de vorm van een omzendbrief bij de toepassing van de gewestplannen, en dus zonder juridisch karakter. Dit wordt eveneens bevestigd door rechtspraak (RvVb 13 maart 2018, nr. RvVb/A/1718/0637; RvVb 24 september 2013, nr. A/2013/0560; RvVb 17 januari 2017, nr. RvVb/A/1617/0484; RvS 21 april 2008, nr. 182.191). Bovendien stelt artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, dat wel een juridische vergunningsgrond heeft, dat bestaande en voormalige landbouwbedrijfsgebouwen van functie kunnen wijzigen naar paardenhouderij, dierenpensions, centra voor dierentherapie,... Hierdoor wordt dus ontegensprekelijk aangegeven dat paardenhouderijen, ongeacht hun omvang of beroepsmatig karakter, als zonevreemd moeten beschouwd worden in het agrarisch gebied.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verwijst voor de bevestiging van deze beoordeling naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0632 dat vernietigd werd door de Raad van State bij arrest van 23 juni 2020 met nr. 247.860. De Raad van State is van oordeel dat het op volwaardige en professionele wijze houden van meer dan 10 paarden (van derden) géén activiteit is die onmiddellijk aansluit bij de landbouw in de ruime zin en erop afgestemd is, en bijgevolg artikel 11.4.1 van het KB inrichting gewestplannen schendt.

In functie van zonevreemde activiteiten bestaat er geen juridische vergunningsgrond voor nieuwe constructies, evenmin voor de regularisatie hiervan, met uitzondering van de zonevreemde basisrechten (in dit geval betrekking hebben de op de carport en tuinberging) en afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in de VCRO of constructies die voldoen aan de voorwaarden die beschreven staan in het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Ook de rijpiste kadert derhalve niet binnen een (para-)agrarische activiteit en is principieel in strijd met de geldende verordenende bestemmingsvoorschriften van artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit. Ongeacht de beperkte schaal of de verwijderbaarheid ervan, kunnen zij niet worden beschouwd als een constructie die bestemd is voor landbouw in de ruime zin. De rechtspraak bevestigt deze stelling (RvVb /A/1617/0464 van 10 januari 2017).

Evenmin kan het artikel 4.4.4 VCRO toegepast worden om dergelijke constructies te vergunnen aangezien rijpistes louter voor eigen gebruik een recreatieve functie vervullen en dus geenszins gericht zijn op een sociaal-culturele of recreatieve functie voor de bevolking in het algemeen (RvVb A/2014/0194, 18 maart 2014).

Na onderzoek kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet instemmen met de gevraagde uitbreiding, behoudens de tuinberging en carport voor zover deze inpasbaar zijn binnen de zonevreemde basisrechten. De carport en tuinberging sluiten fysisch aan bij de woning en dienen derhalve getoetst te worden aan het decretaal vastgelegde toelaatbaar woonvolume. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan niet uitgaan van een professionele landbouwactiviteit die gericht is op het louter fokken van eigen paarden. De fokkerijactiviteit lijkt in opbouw te zijn maar kwalificeert zich op dit ogenblik nog steeds als een hobbymatige activiteit. De ambitie lijkt dan ook beperkt om reden dat de aanvrager in het milieulijk het aantal dieren beperkt op 9 paarden. Het merendeel van het inkomen wordt dan ook gegenereerd uit de zonevreemde ambachtelijke activiteit van hoefsmid en het verzorgen en trainen van paarden van derden.

Tot slot stelt het Agentschap zich ernstig de vraag in hoeverre de uitbreiding met constructies (regularisatie) in effectief overstromingsgevoelige zone, kan kaderen in een rationeel ruimtebeleid. Er zou er eerder dienen te worden gedacht aan ontharding in plaats van het bijbouwen van gebouwen en regulariseren van verharding.

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LIJK MILIEU

De aanvraag betreft een gemengd dossier dat naast stedenbouwkundige handelingen ook ingedeelde inrichtingen of activiteiten omvat. Volgende activiteiten worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
6.5.1°	1 verdeelslang (Nieuw)	1 verdeelslang	3
15.1.1°	7 voertuigen en/of aanhangwagens (Nieuw)	7 voertuigen	3
17.3.2.1.1.1° °b)	Opslag 0,85 ton mazout (Nieuw)	0,85 ton	3
19.6.2°b)	Opslag van 400 m ³ stro en hooi (Nieuw)	400 m ³	3
28.2.c)1°	Opslag 65 m ³ dierlijke mest (60 m ³ vaste mest en 5 m ³ mestsappen) (Nieuw)	65 m ³	3
32.4.	Inrichting voor het africhten van paarden (Nieuw)	1 buitenpiste	2

Hinderaspecten worden behandeld onder het lijk ruimtelijke ordening en de behandeling van de bezwaren. De vergunning voor de aangevraagde rubrieken kan worden verleend mits rekening te houden met onderstaande opmerkingen. Deze opmerkingen dienen dan ook te worden opgenomen in de bijzondere voorwaarden van de vergunning.

Grondwater

De site is gelegen in grondwaterbeschermingszone: niet gelegen in type I/II/III

Er wordt geen grondwaterwinning aangevraagd. De mestopslag en de brandstoffenhouder dienen volgens de Vlarem II te worden uitgevoerd om enige grondwaterverontreiniging tegen te gaan.

Bodem

In het dossier worden er emissies besproken naar de bodem. Dit omvat niet geplande emissies bij de opslag en verdeling van gevaarlijke stoffen. De verharde oppervlakken zijn weinig of niet bevuild met mest. Run-off van regenwater is daardoor niet bevuild. De uitgemeste, vaste dierlijke mest wordt opgeslagen in een mestvaalt voorzien van een betonnen vloer omwijd met 3 muren. De wanden en muren zijn mestdicht. De afvloeit wordt verzameld in een vloeistofdichte citerne.

De verdeling van brandstoffen en de mazouttank worden niet verder in detail besproken in het dossier. De tank is momenteel geplaatst langs de mestvaalt zonder een vloeistofdichte vloer of zonder inkuiping. De tank werd bovendien ook nog niet gekeurd. De tank dient mogelijk nog te worden voorzien van een inkuiping (afhankelijk van het type tank en de aanwezigheid van een permanent lekdetectiesysteem). De aanvrager dient de tank te laten keuren voor gebruik. De tankplaats dient bovendien overdekt te zijn, voorzien van een vloeistofdichte vloer. Anders dient de tank de vloeistofdichte verharding in de buitenlucht te worden voorzien van een KWS-afscheider conform de Vlarem wetgeving.

De vulplaats van de mazouttank/voertuigen dient te zijn voorzien van een voldoende draagkrachtige en vloeistofdichte bodem. Het bevoorraden van de tank en voertuigen dient te gebeuren op een overdekte locatie met een vloeistofdichte vloer om enige verontreiniging te voorkomen (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.1.16.). Er dienen altijd absorptiekorrels in de buurt aanwezig te zijn.

De mazouttank dient nog te worden gekeurd voor ingebruikname. Dit dient te gebeuren door een erkend deskundige of erkend technicus (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.17.). Bovendien dient de tank mogelijk te worden ingekuipt. Dit is van toepassing bij enkelwandige of dubbelwandige tanks zonder permanent lekdetectiesysteem (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.1.). De exploitant laat voor alle zekerheid ook de niet-ingedeelde stookolietank bij de woning keuren. Deze bevindt zich namelijk in de nabijheid van een afvoergoot voor hemelwater. Elk risico op verontreiniging via deze afvoergoot moet worden voorkomen.

Afvalstoffen

Op de inrichting worden er nauwelijks afvalstoffen geproduceerd. Dit wordt door de aanvrager niet verder besproken. Er zal voornamelijk verpakkingsafval (plastic, papier en karton) afkomstig van de gebruikte producten en materialen. In het kader van het VLAREMA is er een contract noodzakelijk met een erkende inzamelaar. Dit is mogelijk nog niet aanwezig.

Emissies

Er kunnen emissies optreden afkomstig van uitlaatgassen van voertuigen en de paarden. De paarden betreffen echter geen ingedeelde inrichting waardoor de hinder als beperkt wordt ingeschat.

Mest

Er wordt een mestvaalt geëxploiteerd. De aanvrager dient ervoor te zorgen dat de vloer en de 3 opstaande wanden vloeistofdicht (mestdicht zijn). De afvoer van de mestvaalt wordt aangesloten op een aalput. De exploitant dient bovendien te voorzien in een voldoende grote mestopslag, met name een opslag van stromest om 3 maanden te overbruggen. Er wordt voldoende opslag voorzien buiten de stal. De aalput mag geen overloop hebben naar de nabijgelegen gracht. De mestvaalt dient te worden geconstrueerd met drie vloeistofdichte opstaande wanden en een vloeistofdichte vloer (cfr. Vlarem II – artikel 5.9.2.2. en artikel 5.9.8.5.). Elke lozing van mest is strikt verboden.

Energie

Het aspect energie wordt beperkt besproken in het dossier. Er wordt verwezen naar het jaarlijks verbruik van elektriciteit (1 MWh = 0,0000036 PJ_{prim}). Het verbruik van stookolie wordt niet besproken in het dossier. Dit is dus niet volledig. Het verbruik zal echter beperkt zijn, aangezien de stal niet wordt verwarmd. Er is verder geen sprake van eventuele energiebesparende maatregelen in het dossier.

Desalniettemin betreft de inrichting geen inrichting met een totaal energieverbruik > 0,5 PetaJoule/jaar of geen BKG-inrichting waardoor er geen energieplan verplicht is.

Brandveiligheid

Er is een beperkt risico op brand gelet op de aard van de inrichting (opslag hooi/stro en het stallen van paarden). Er konden geen brandveiligheidsmaatregelen worden waargenomen. Bij een brand kunnen er echter wel nefaste gevolgen zijn voor de paarden. Het is dan ook aan de exploitant in kader van artikel 4.1.12.1. van Vlarem II dat er de nodige maatregelen worden genomen om voorvallen en de gevolgen daarvan voor de mens en het leefmilieu te voorkomen of tot een minimum te beperken. De exploitant dient de nodige brandpreventiemaatregelen te nemen. De exploitant dient hiervoor beroep te doen op de brandweer en de vooropgestelde maatregelen na te leven.

NATUURTOETS

Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Specifieke beschermingszones natuur namelijk habitat- en vogelrichtlijngebied. Niet gelegen in een beschermingszone, meest nabije zone (bossen en kalkgraslanden van Haspengouw) op ca. 2.590 meter.

Vlaams Ecologisch Netwerk

De site bevindt zich niet in of in de directe nabijheid van een speciale beschermingszone of een VEN-gebied. Het meest nabijgelegen habitatrichtlijngebied 'Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw', ligt op ongeveer 2,70 km van de inrichting. Het meest nabijgelegen VEN-gebied overlapt grotendeels hiermee. Er worden geen activiteiten aangevraagd die belangrijke emissies voortbrengen. De inrichting blijft onder de indelingsdrempel, gelet dat er maximaal tot negentien paarden worden gestald op de site. De aanvraag zorgt niet voor direct ruimtebeslag en er worden geen indirecte effecten verwacht. Op basis van de gegevens in het dossier wordt besloten dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone, noch onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken.

Gebied met waardevolle natuur (BWK): gelegen in de nabijheid, namelijk:

- Een biologisch waardevolle opslag van allerlei aard op ca. 30 meter.
- Een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland en bomenrij met dominantie van populier (*Populus* sp.) op ca. 90 meter.
- Een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen waaronder een soortenarm permanent cultuurgrasland, een bomenrij, een hoogstamboomgaard en een houtkant met doornstruweel op ca. 130 meter.

Er is kwetsbare droogtegevoelige vegetatie gelegen in de nabijheid van het bedrijf, namelijk een kwetsbare opslag van allerlei aard. Dit is verder niet relevant, aangezien er geen grondwaterwinning aanwezig is.

Regels rond ontbossingen

Niet van toepassing.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

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.

Gewestplan

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

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Overeenstemming met het gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan Tienen – Landen (KB van 24 maart 1978) gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bijgevolg zijn de bestemmingsvoorschriften van artikel 11.4.1. van toepassing met extra toevoeging de bestemmingsvoorschriften van artikel 15.4.6.1

Art. 11.4.1. Agrarische gebieden

Overeenkomstig artikel 11.4.1 Inrichtingsbesluit zijn agrarische gebieden bestemd voor 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.

Uit deze bepaling blijkt dat para-agrarische bedrijven kunnen worden toegelaten in agrarisch gebied. Noch het aangehaalde artikel 11, noch enige andere bepaling van het Inrichtingsbesluit definieert het begrip “para-agrarische bedrijven”.

Bij ontstentenis van nadere omschrijving ter zake, moet deze term in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen. Daaronder moet worden verstaan bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw in de ruime zin aansluit en erop afgestemd is (cf. vaststaande rechtspraak van de Raad van State). Volgens aanvrager gaat de aanvraag uit van een volwaardig, leefbaar landbouwbedrijf – een para-agrarisch bedrijf in casu een paardenhouderij - dat gericht wil investeren in de regularisatie en uitbreiding van een paardenhouderij in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag voorziet het uitbreiden van een bestaande paardenstal met opslag en paardenboxen, het regulariseren van een paddock, een buitenpiste, verhardingen en een stapmolen. De mestvaalt wordt herbouwd. Daarnaast voorziet de aanvraag in het optrekken van een carport en tuinberging bij de woning. Alle werkzaamheden worden aangevraagd in het kader van een professionele en volwaardige paardenhouderij en fokkerij met op dit moment plaats voor maximaal negentien paarden, waarvan vijf veulens. De aanvrager beroept zich voor deze activiteiten op de

gewestplanvoorschriften en de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrieven van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

De omzendbrief stelt na de wijziging van 25 januari 2002 bij punt II. ‘Andere para-agrarische bedrijven, die minder afgestemd zijn op de grondgebonden landbouw’:

“Het betreft in hoofdzaak ondernemingen die onder omstandigheden nog kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen, doch waarvan het para-agrarisch karakter al heel wat minder evident is.

Het toelaten van dergelijke bedrijven op iedere willekeurige plaats in het agrarisch gebied zal in vele gevallen schadelijk zijn voor de structuur en de bedrijfsvoering van de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven. Daarom moet ernaar worden gestreefd om deze bijzondere para-agrarische bedrijven slechts toe te laten in de delen van het agrarisch gebied, welke vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel zijn aangetast, zodat hun inplanting niet schaadt aan de bestaande bedrijven.

Bij de beoordeling van aanvragen met betrekking ervan moet evenwel uiterst zorgvuldig worden onderzocht of zij nog voldoende aansluiten bij en afgestemd zijn op de landbouw om nog als para-agrarisch te worden beschouwd. Het zijn immers inrichtingen die zich op de grens bevinden van wat nog als een para-agrarische inrichting en wat reeds als een zuiver commerciële of industriële inrichting moet worden beschouwd.

De beoordeling van de aard van de inrichting in het licht van artikel 11.4.1. is een zuivere feitenkwestie.

Enkele voorbeelden van dergelijke bedrijven ter verduidelijking :

[1. Stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz.

Stallen en andere constructies zijn maar toegelaten voor zover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft.

Als ondergeschikte nevenactiviteit zijn toegelaten het recreatief medegebruik door particulieren, een eenvoudige cafetaria van beperkte omvang enkel ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij en/of een inbandige woonst voor de effectieve beheerder of toezichter van de paardenhouderij.

Puur recreatieve activiteiten zoals restaurants, logies, verblijfsaccommodatie, feestzalen, speeltuinen, enz., zijn uitgesloten;”

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen heeft slechts een interpretatief, en niet bindend, karakter. De inhoud van die omzendbrief kan niet gebruikt worden als juridische basis om voor de aanvraag, los van de toepasselijke bestemming, een vergunning te verlenen. De omzendbrief kan immers geen regels toevoegen aan de bestaande regelgeving, noch van de bestaande regelgeving afwijken (RvVb 4 augustus 2022 met nummer RvVb-A-2122-1019).

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij adviseert de aanvraag ongunstig, omdat ze stellen dat een volwaardige en professionele paardenfokkerij, de enige vorm van paardenhouderij is die onder landbouwactiviteiten kan gevat worden volgens art. 11.4.1 Inrichtingsbesluit. Elke andere vorm van paardenhouderij, ongeacht het beroepsmatig karakter, moet volgens het Agentschap Landbouw en zeevisserij beoordeeld worden als een zonevreemde activiteit in agrarisch gebied.

Zij onderbouwen hun standpunt door te wijzen op (1) het niet-juridisch karakter van de omzendbrief, (2) art. 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedde functiewijzigingen dat een juridische vergunningsgrond biedt voor het wijzigen van de functie van bestaande en voormalige landbouwbedrijfsgebouwen naar (o.a.) paardenhouderij wat ontegensprekelijk zou aangeven dat paardenhouderijen, ongeacht hun omvang of beroepsmatig karakter, als zonevreedd moeten beschouwd worden in het agrarisch gebied, en (3) het arrest van 23 juni 2020 van de Raad van State met nr. 247.860 waarin wordt gesteld dat het op volwaardige en professionele wijze houden van meer dan tien paarden (van derden) géén activiteit is die onmiddellijk aansluit bij de landbouw in de ruime zin en erop afgestemd is, en bijgevolg artikel 11.4.1 van het KB inrichting gewestplannen schendt.

Het bewuste arrest van 23 juni 2020 van de Raad van State vernietigt een arrest van 19 februari 2019 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb-A-1819-0632) waarin door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd gesteld:

“Met de verwerende partij is de Raad van oordeel dat een volwaardige en professionele paardenhouderij in beginsel verenigbaar is met de agrarische bestemming wanneer deze in hoofdzaak is gericht op het houden van paarden van derden, en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en waaronder ook aanhorigheden (zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, gebeurlijke manege, binnen- of buitenpiste, tredmolen, groom, verhardingen en afsluitingen) kunnen worden begrepen, afhankelijk van de omvang van de activiteiten.”

Het ongunstig advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij lijkt ten onrechte te veronderstellen dat enkel een loutere paardenfokkerij (en dus niet een professionele paardenhouderij) verenigbaar kan zijn met de gewestplanbestemming.

De Raad van State heeft dit arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigd en in haar arrest van 23 juni 2020 nr. 247.860 gesteld:

“Door aldus te beslissen gaat de RvVb ervan uit dat het op volwaardige en professionele wijze houden van meer dan 10 paarden van derden een activiteit is die onmiddellijk aansluit bij de landbouw in de ruime zin en erop afgestemd is, en derhalve een para-agrarisch bedrijf is. Deze rechtsopvatting die de RvVb tot de verwerping van het middelonderdeel van de verzoekende partijen doet besluiten, schendt artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit.”

Het louter houden van tien paarden (van derden) kan volgens de Raad van State niet als para-agrarisch worden beschouwd. De Raad van State heeft met name in haar arrest van 23 juni 2020 nr. 247.860 geoordeeld dat de Raad voor vergunningsbetwistingen er niet van uit mocht gaan dat het volwaardig en professioneel houden van meer dan tien paarden voldoende is om die activiteit te beschouwen als één “die onmiddellijk aansluit bij de landbouw in de ruime zin en erop afgestemd is, en derhalve een para-agrarisch bedrijf is”. (RvVb 4 augustus 2022 met nummer RvVb-A-2122-1019)

De Raad voor Vergunningsbetwistingen diende vervolgens over dat dossier opnieuw uitspraak te doen. In haar arrest van 8 oktober 2020 met nr. RvVb-A-2021-0122 heeft zij gesteld:

“Het vergunningverlenende bestuursorgaan die over een aanvraag met betrekking tot een paardenhouderij in agrarisch gebied oordeelt, moet nagaan of het uit stedenbouwkundig oogpunt wel om een werkelijk agrarisch of para-agrarisch bedrijf gaat, dan wel of het aangevraagde eerder een zuiver recreatief karakter heeft. Hiertoe moet het vergunningverlenende bestuursorgaan, ongeacht de kwalificatie die de aanvrager aan de constructie heeft toebedeeld, nagaan wat het werkelijk gebruik ervan is. Daarop steunend moet ze de aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid toetsen. Meer bepaald komt het aan de verwerende partij toe om, alle gegevens van het dossier in ogenschouw genomen, het zwaartepunt van de activiteiten

aan de tussenkomende partij te bepalen en in het licht daarvan na te gaan of de aangevraagde paardenhouderij zal dienen voor (para-)agrarische activiteiten dan wel voor recreatie. Constructies voor het houden van paarden voor louter recreatief gebruik horen in beginsel niet thuis in agrarisch gebied, ook niet indien dit gebruik louter privé zou zijn en niet (mede) gericht op derden.”

En:

“De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing niet afdoende onderzocht of de activiteit van het bedrijf onmiddellijk bij de landbouw in ruime zin aansluit en erop afgestemd is. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de omzendbrief waarin stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden en eventueel africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manege, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enzovoort, als para-agrarische bedrijven die minder afgestemd zijn op de grondgebonden landbouw worden beschouwd. Klaarblijkelijk worden de activiteiten ter plaatse aanzien als een paardenhouderij en dus als een para-agrarisch bedrijf, aangezien hier voldaan wordt aan de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen die stelt dat er vanaf 10 paarden sprake is van een paardenhouderij. De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen heeft evenwel slechts een interpretatief en niet bindend karakter. De inhoud van deze omzendbrief niet kan worden aangewend als grondslag om de betreffende aanvraag te vergunnen, los van de toepasselijke bestemming. De bedoelde omzendbrief kan immers geen regels toevoegen aan de bestaande regelgeving, noch van de bestaande regelgeving afwijken. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij op afdoende en zorgvuldige wijze is nagegaan of de aanvraag betrekking heeft op een para-agrarisch bedrijf in de spraakgebruikelijke betekenis, te weten een bedrijf waarvan de activiteit onmiddellijk aansluit bij de landbouw in ruime zin en erop afgestemd is. De stelling die de tussenkomende partij op de zitting verdedigt, met name dat de Raad van State het arrest van de Raad enkel heeft verbroken omwille van de onjuiste aanname door de Raad dat het om paarden van derden gaat, vindt geen afdoende steun in de motivering van het arrest van de Raad van State.”

De cruciale vraag is derhalve welke activiteiten de aanvrager met zijn bedrijf beoogt te ontwikkelen en de vraag naar de wijze van uitbating. Er kan gesteld worden dat het louter houden van minimaal 10 paarden van derden niet in overeenstemming is met artikel 11.4.1. van het inrichtingsbesluit met betrekking tot de bestemming agrarisch gebied. De aanvrager voegt in voorliggende omgevingsaanvraag verschillende stukken aan die aantonen dat de voorliggende aanvraag wel degelijk kadert binnen het uitvoeren van professionele activiteiten en met het oog op verdere uitbouw van deze professionele activiteiten.

1. De aanvrager stelt dat de hoofdactiviteiten van het bedrijf bestaan uit het fokken, opleiden en verzorgen van wedstrijdpaarden in het segment jumping. Naast eigen paarden worden ook paarden van derden gebruikt om op te leiden en te fokken. Op lange termijn zal fokken, hoofdzakelijk met eigen paarden, de hoofdactiviteit blijven met oog op verkoop. Bij de aanvraag zitten eigendomsbewijzen voor zeventien paarden, onderverdeeld in eigen fok, fokmerries en wedstrijdpaarden. Er bevinden zich op dit moment een zeventiental paarden op het terrein die allemaal eigendom zijn van de aanvrager. In de toekomst wenst de aanvrager verder te groeien en de fokactiviteiten te verhogen. De afgelopen jaren werden er gemiddeld een tweetal veulens geboren per jaar. Voor 2025 waren dit er reeds vier, waarvan één veulen is overleden. Er kan gesteld worden dat er een stabiel fokproces aanwezig is dat stelselmatig groeit en ook de ambitie toont om te groeien.

2. Naast de fokactiviteiten wordt een groot deel van de tijd besteed aan het opleiden en trainen van wedstrijdpaarden, zowel eigen paarden als paarden van derden. Deze trainingsactiviteiten zijn samen met de fokactiviteiten bovendien de voornaamste beroepsactiviteiten van de aanvragers. Dit wordt ook aangetoond in een overzicht van de tijdsbesteding in de aanvraag.
3. De aanvrager beschikt over voldoende graasweides, met name 5,2 hectare in de nabije omgeving. Hiervoor worden eveneens de nodige documenten toegevoegd aan de aanvraag. Er werd recent nog een bijkomend perceel aangekocht, aanpalend aan de huidige terreinen, met een bijkomende oppervlakte van ± 64 are. De totale grondoppervlakte komt overeen met bijna 6 ha, goed voor ± 24 paarden.
4. Op het terrein bevinden zich momenteel een buitenpiste, een stapmolen en verschillende aanhorigheden die wijzen op professionele activiteiten en die essentieel zijn voor een paardenfokkerij/houderij van de voorliggende omvang.

Op basis van de aangeleverde documenten kan geoordeeld worden dat de hoofdactiviteit van voorliggende aanvraag het fokken, opfokken en trainen van paarden betreft. Het gaat hoofdzakelijk om eigen paarden die het grootste deel van de tijd op het terrein van voorliggende aanvraag gestald staan. In tegenstelling tot het arrest waarnaar verwezen wordt door het Agentschap Landbouw en zeevisserij gaat het hier dus niet hoofdzakelijk over paarden van derden, maar over eigen paarden. Bovendien gaat het niet over rijlessen aan particulieren, maar opleiding van paarden voor wedstrijden. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat er op het terrein wel degelijk een beroepsmatige, nog groeiende activiteit aanwezig is. Er is geen hoofdzakelijk recreatieve activiteit aanwezig en het hobbymatige wordt duidelijk overschreden. Aldus kan geoordeeld worden dat deze activiteit als para-agrarische activiteit in overeenstemming kan beschouwd worden met het agrarisch gebied.

Ook in de ‘gedeeltelijk voorwaardelijke’ omgevingsvergunning afgeleverd door de Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant op 24 oktober 2024, werd geoordeeld dat de voorliggende activiteiten niet strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Uit de omgevingsvergunning:

“Het bedrijf van de aanvrager houdt paarden in functie van de fok en opleiding tot wedstrijdpaarden. Er is geen sprake van enige recreatieve werking en de gehouden paarden zijn eigen, waardoor er geen hoge bezoekersdynamiek te verwachten valt. De paardenhouderij kan daarom begrepen worden als een para-agrarisch bedrijf. Het standpunt van het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij wordt bijgevolg niet bijgetreden. De aanvraag is niet strijdig met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.”

Art. 15.4.6.1. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied hetgeen impliceert dat alle agrarische activiteiten toegelaten zijn conform artikel 11.4.1. zolang ze de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De aanvraag voorziet een uitbreiding van de para-agrarische activiteiten op het perceel. De nieuwe stal en de mestvaalt worden geïntegreerd binnen één bouwvolume dat de grens vormt tussen het woonlint met zijn achtertuinen en het achterliggende agrarisch gebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door kleinere landbouwpercelen met verschillende kleine landschapselementen in de vorm van lijnbeplantingen of houtkanten. Deze beplantingen zijn historisch duidelijk aanwezig in Geetbets, maar zijn door veelvuldige kap en intensivering van het landbouwgebied grotendeels verdwenen. Voorliggende aanvraag tracht aan de rand van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied een compacte para-agrarische activiteit te voorzien zonder de schoonheidswaarde van het landschap te vernietigen.

Het esthetisch criterium mag geen verhindering vormen voor het vergunnen van gebouwen voor het uitvoeren van zone-eigen landbouwactiviteiten. Anders oordelen zou er toe leiden dat er geen zone-eigen gebouwen of constructies meer kunnen worden toegelaten in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Wel dient geoordeeld te worden of de gewenste bebouwing, constructies en activiteiten zo compact mogelijk gebundeld worden en maximaal geïntegreerd in de bestaande omgeving.

De bestaande stal en de gewenst uitbreiding vormen een duidelijk geheel en zijn visueel eigen aan een landbouwlandschap. Bovendien worden de gebouwen zo compact mogelijk gebundeld op de site waardoor er geen grote insnijding van het landschap plaatsvindt. Op die manier weerlegt de aanvraag een deel van de kritiek uit de laatste omgevingsvergunning op 24 oktober 2024, waarin de deputatie een aantal aangevraagde handelingen weigerde. Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied waarin de aanvraag zich bevindt, wordt historisch gezien niet gekenmerkt door een grote openheid, maar door een groot aantal kleine landschapselementen, hagen en lijnbeplantingen die een zogenaamd bocagelandschap vormen. Er bevinden zich bovendien verschillende grote gebouwengroepen in de directe omgeving en de aanvraag sluit onmiddellijk aan bij het woonlint langs de Orsmaelstraat.

De voorliggende aanvraag voorziet naast de bebouwing ook een buitenpiste van 1.000 m² en een stapmolen. Rondom deze constructies worden streekeigen hagen voorzien van twee meter hoog om de visuele inpassing te garanderen. Er werd in een eerdere aanvraag door de deputatie gesteld dat het voorzien van een haag niet in overeenstemming is met de openheid van het landschap, maar zoals eerder aangetoond is dit juist kenmerkend voor een bocagelandschap.

Wel kan in vraag gesteld worden of de getroffen groenvoorziening in de aanvraag op een voldoende natuurlijke wijze integreren binnen het landschap. De hagen dienen immers zo natuurlijk mogelijk te ogen en in plaats van een haag zou ook met houtkanten gewerkt kunnen worden. Ook de voorziene bomenrij dient aan deze doelstellingen te voldoen. Er dringt zich een verder uitgewerkt groenplan op. De aanvrager kan hiervoor beroep doen op het regionaal landschap of de provinciale dienst Landbouw (Advies Landschapsintegratie). Ook de bovengrondse infiltratievoorziening moet mee geïntegreerd worden in een landschappelijke inrichting van het terrein. Het voorzien van nieuwe lijnbeplantingen en houtkanten kan zelfs gebruikt worden als een gedeeltelijk herstel van het historisch bocagelandschap.

Onder deze voorwaarden kan geoordeeld worden dat de aanvraag de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt. Het inpassen van een zone-eigen para-agrarische activiteit kan niet per definitie als onverenigbaar met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied begrepen worden. Dit werd reeds eerder aangetoond door de RvVb. Wel dient de aanvrager het maximale te doen op de visuele impact te beperken. Daarom zullen de nodige voorwaarden worden opgenomen om een maximale landschappelijke integratie te bekomen.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag voorziet in een para-agrarische activiteit in de vorm van een professionele paardenhouderij en fokkerij. De aanvraag voorziet een zo compact mogelijke bedrijfsvoering en wenst aan landschappelijke integratie te doen. Mits het opnemen van enkele voorwaarden kan de aanvraag daarmee ook in overeenstemming met het esthetisch criterium van landschappelijk waardevol agrarisch gebied beschouwd worden.

Verordeningen

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.

- Provinciale verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 26 september 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.

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.

ERFGOEDTOETS

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 bedraagt minimaal 3000 liter tot 5 inwonerequivalent (IE), 600 liter/IE vanaf meer dan 5 IE en 450 liter/IE vanaf 11 IE.

In de aparte toegangsweg naar de aanvraag bevindt zich geen riolering. Daarom werd reeds in de vorige vergunningsaanvraag in 2023 de aanleg van een IBA opgelegd. De aanvrager heeft documentatie toegevoegd waaruit blijkt dat de IBA ook effectief geplaatst werd. Het huishoudelijk water wordt bijgevolg eerst gezuiverd voor het in de gracht Ecam B geloosd wordt. Dit werd ook bij de gemeente gemeld door de Watering van Sint-Truiden na de aflevering van het voorwaardelijk gunstig advies.

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 de regularisatie van een paardenhouderij, uitbreiden van een buitenpiste en het bouwen van een loods. Het ontwerp heeft – zoals aangetoond – betrekking op een agrarische of para-agrarische activiteit en is daarmee, onder enkele voorwaarden die worden opgenomen in de vergunning, in overeenstemming met de gewestplanbestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De percelen bevinden zich achterliggend in agrarisch landschappelijk waardevol gebied. De aangevraagde werken vinden plaats binnen het kader van een para-agrarische activiteit met betrekking tot het houden en fokken van paarden. Alle aangevraagd bebouwing en verharding wordt gebundeld en verzorgd aangelegd. In de omgeving bevinden zich bovendien enkel sites met gelijkaardige of grotere gebouwen binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De uitbreiding van de stal is aanvaardbaar met betrekking tot de bestemming en het ruimtegebruik. De uitbreiding kadert in de toenemende fokactiviteiten van het para-agrarisch bedrijf. Er wordt ruimte voorzien voor maximaal negentien paarden in totaal, waarvan een vijftal veulens. De staluitbreiding wordt rechtstreeks verbonden met de bestaande stal en sluit zowel wat betreft volume als uitzicht aan bij de bestaande constructies. Ook de mestvaalt wordt gekoppeld aan dit volume waardoor, gelet op de benodigde oppervlakte, toch een compact geheel ontstaat.

Ook de stapmolen, buitenpiste en paddock worden aansluitend voorzien bij de bestaande activiteiten. Centraal tussen de bebouwing, de buitenpiste en de stapmolen bevindt zich één verharding die een verbinding vormt tussen het geheel. De verharding wordt waterdoorlatend aangelegd en beperkt zich tot een functionele oppervlakte voor een vlotte bedrijfsvoering. De buitenpiste is beperkt in oppervlakte ten opzichte van de gangbare benodigde oppervlakte in het kader van opleiding van wedstrijdpaarden. De piste wordt visueel geïntegreerd met een groenvoorziening, waardoor de visuele impact beperkt wordt. Bovendien kan geoordeeld worden dat een inname van agrarisch gebied in het kader van para-agrarische activiteiten in overeenstemming is met het gewenste ruimtegebruik.

Naast de werken in het kader van de para-agrarische activiteit voorziet de aanvraag het plaatsen van een carport en tuinberging, aansluitend bij het bouwvolume van de woning. Gelet op de ligging van de woning in agrarisch gebied dient deze beperkt te blijven tot een volume van 1.000 m³. De aanvraag voorziet een totaal volume van ± 896 m³ en is bijgevolg in overeenstemming met het aanvaardbare ruimtegebruik. Links van de oprit bevindt zich een verharding in steenslag van ± 42 m². Deze verharding overschrijdt het functionele en wordt uit de vergunning gesloten. Er is voldoende parkeergelegenheid op de dubbele oprit en onder de carport.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren en bouwen van constructies in het kader van een agrarische of para-agrarische activiteit. De aanvraag bevindt zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening mits ze geen afbreuk doet aan het landschap.

Op de Ferrariskaart is duidelijk te zien dat het landschap ten zuiden en zuidwesten van het huidige projectgebied destijds reeds werd gekenmerkt door kleinschalige percelen, perceelsgrenzen met houtkanten, lijnvormige vegetatie en rondom rond beplanting. De kaart toont geen uitgestrekte, open akkercomplexen of grootschalige agrarische kavels, maar net een mozaïeklandschap van weiden en akkers, visueel begrensd door lineaire groenstructuren – een beeld dat tot vandaag nog op verschillende plaatsen in Geetbets behouden is gebleven. De integratie van een landbouwsite met lijnvormige groenelementen kan dus in overeenstemming

met het landschap beschouwd worden. Wel kan gesteld worden dat het louter voorzien van hagen rondom de piste en de stamolen onvoldoende is om als volwaardige landschappelijke integratie te dienen. Er dient bij voorkeur onder deskundige begeleiding een volwaardige groenintegratie uitgewerkt te worden met de aanplant van houtkanten en enkele lijnbeplantingen. Ook de bovengrondse infiltratievoorziening moet hierin opgenomen te worden.

De bebouwing wordt gebundeld waardoor de activiteiten compact blijven en de omgeving minimaal verstoren. De gebouwen worden volwaardig afgewerkt met kwaliteitsvolle materialen in overeenstemming met de landbouwbestemming. Het uitbreiden van een para-agrarische functie binnen een zone-eigen bestemming mag niet verhinderd worden door het esthetisch criterium, louter en alleen omdat er een bijkomende inname van grond is. De aanvraag voorziet een compacte bundeling van infrastructuur en wenst te voorzien in de nodige groenstructuren die bijdragen aan een landschappelijk herstel van de omgeving. Omwille van de ligging in agrarisch landschappelijk waardevol gebied zullen hierover de nodige voorwaarden worden opgelegd met betrekking tot het esthetisch karakter van de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd stads- of dorpsgezicht, een beschermde archeologische zone of een beschermd cultuurhistorisch landschap.

Mobiliteit

De exploitatie is gelegen in een doodlopend gedeelte van de Orsmaelstraat. De aanvraag zal geen noemenswaardig bijkomende transportbewegingen met zich meebrengen. De aanvrager baat op vandaag reeds een volwaardig para-agrarisch bedrijf uit. Er vinden geen dagelijkse transporten plaats. Er is geen constante aan – of afvoer van voeding, paarden of materialen. Er worden geen recreatieve voorzieningen aangevraagd waardoor de impact op de mobiliteit beperkt blijft tot de bedrijfsactiviteiten. Eventuele zwaardere verkeersbewegingen worden steeds gebundeld in functie van het legen van de mestvaalt of het opslaan van het hooi en andere voeding. Aldus kan in alle redelijkheid verondersteld worden dat de impact op de mobiliteit in de omgeving beperkt blijft.

Bodemreliëf

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden. De reliëfwijzigingen beperken zich tot het uitvlakken van de bouwzone voor de uitbreiding en de aanleg van de bovengrondse infiltratievoorziening. De impact hiervan op de omgeving is verwaarloosbaar.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Met betrekking tot de aanvraag werden gedurende het openbaar onderzoek enkele bezwaarschriften ingediend waarin een aantal bezorgdheden worden opgesomd. De bezorgdheden hebben betrekking op mogelijke geurhinder, geluidshinder en lichthinder. De aanvraag voorziet een mestvaalt van ± 49 m² conform de regels van de kunst. De mestvaalt bevindt zich gebundeld met de overige activiteiten en beschikt over een citerne van 5.000 liter voor mestsappen. De aanvrager moet het maximaal mogelijke doen om geuroverlast te vermijden. Er kan gesteld worden dat de mestvaalt noodzakelijk is voor de para-agrarisch activiteiten op de site en dat ze geen overmatige geurhinder zal veroorzaken. Eventuele geurhinder door landbouwgerelateerde activiteiten is bovendien eigen aan de omgeving en zal afhankelijk zijn van weersomstandigheden. Op basis van de aanvraag kan geoordeeld worden dat er geen 'te vermijden' geurhinder zal ontstaan'. Bovendien werd er reeds een mestvaalt vergund door de deputatie op 24 oktober 2024.

Daarnaast uitten de bezwaarindieners bezorgdheden rond licht en geluidshinder. De aanvrager voorziet zes lichtmasten in plaats van de bestaande drie, waardoor met minder felle verlichtingsarmaturen een even grote oppervlakte verlicht kan worden. Om mogelijk overlast te beperken, zal in de voorwaarden worden opgelegd dat de verlichting over lichtkappen dient te beschikken zodat de verlichting enkel de buitenpiste verlicht en geen lichtverstrooiing veroorzaakt naar de omgeving.

Wat betreft geluidshinder worden er geen activiteiten voorzien die voor mogelijke overlast kunnen zorgen. De site is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied: richtwaarden van gebied 10° van bijlage 4.5.4. zijn van toepassing: 45 dB(A) overdag, 40 dB(A) 's avonds en 35 dB(A) 's nachts. Er kan lawaai afkomstig zijn van de dieren, transportbewegingen en het africhten van de paarden. Dit zal eerder beperkt zijn. Bovendien mag er, gelet op de algemeen geldende regelgeving, vanaf 22 uur geen geluidsoverlast optreden. De aanvrager dient zich dan ook te houden aan de normale gebruiksuren voor de piste zodat geluidshinder beperkt en aanvaardbaar is. Geluid van bestemmingseigen para-agrarisch activiteiten dient bovendien niet zomaar als overlast beschouwd te worden, maar maakt deel uit van de omgeving, zolang het niet overmatig en buiten de normale werkingsuren plaatsvindt.

De uitgemeste, vaste dierlijke mest wordt opgeslagen in een mestvaalt voorzien van een betonnen vloer, omweld met drie muren. De mestvaalt moet worden geconstrueerd met drie vloeistofdichte opstaande wanden en een vloeistofdichte vloer (cfr. Vlarem II – artikel 5.9.2.2. en artikel 5.9.8.5.). De afvloeit wordt verzameld in een vloeistofdichte citerne van 5 m³.

De afvalwaters afkomstig van het reinigen van de stallen en de paarden worden opgevangen in dezelfde vloeistofdichte citerne als deze voor de mestsappen. De citerne moet worden leeg getrokken en nadien uitgereden op de akkers volgens de regels van het mestdecreet. De citerne mag geen overloop hebben naar de nabijgelegen gracht. Elke lozing van mest is strikt verboden. De goot met afvoer naar de gracht dient onmiddellijk te worden dichtgemaakt.

Verder bevat de aanvraag geen vermijdbare elementen waarvan verwacht kan worden dat ze enig effect hebben op de algemene gezondheid of veiligheid van de omgeving.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het terrein van de aanvraag is toegankelijk via buurtweg 16 die is ingericht als openbare weg tot aan de percelen van de aanvraag.

In het noorden grenzen de weides van de aanvraag aan de buurtweg nr. 17. Er worden geen wijzigingen voorzien aan deze buurtweg.

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 gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelige zone met kleine en middelgrote kans op pluviale overstromingen. Er dringen zich in het kader van de watertoets daarom maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen en beperkingen inzake de inname van komberging.

Er werd advies gevraagd aan de Watering van Sint-Truiden. Het voorwaardelijk gunstig advies geeft volgende voorwaarden mee waardoor significant schadelijke effecten door wateroverlast kunne vermeden worden.

- Een IBA (individuele behandeling afvalwater) plaatst om het huishoudelijk afvalwater te zuiveren vooraleer het in de beek terecht komt;

- Voldoet aan de provinciale hemelwaterverordening inzake buffering en infiltratie van hemelwater;
- De gebouwen/ingrepen op een doeltreffende manier beschermt tegen mogelijke (pluviale) overstromingen. Hoe dit kan gebeuren wordt duidelijk weergegeven in de brochure van de Vlaamse Milieumaatschappij: (<https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Overstromingsveilig%20bouwen%20en%20wonen%20-%20CIW.pdf>). Hoe meer, en hoe groter, de ingrepen die door initiatiefnemer worden uitgevoerd, hoe lager het overstromingsrisico;
- Geen ingrepen uitvoert die mogelijke waterstromen afleiden naar de buurpercelen.

Tijdens de loop van de aanvraag werd door de aanvrager aangetoond dat er reeds een IBA werd geplaatst. Dit werd door de adviesverlener bevestigd, waarna het advies met betrekking tot de IBA geschrapt werd.

De aanvraag voorziet een uitbreiding van de bestaande infrastructuur en bijgevolg ook binnen het overstromingsgevoelig gebied. Het overstromingsgevoelig gebied betreft voornamelijk pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen onder klimaatverandering. De overstromingshoogte is voorzien op maximaal 20 cm voor een T100 onder klimaatverandering. De stallen betreffen een open constructie waar water door het gebouw kan stromen. Voor het overige wordt hoofdzakelijk waterdoorlatende verharding voorzien die de zich beperkt tot het louter functionele om de verschillende compact constructie te verbinden. Het afstromend water bij een hevige regenbui wordt afgevoerd via de grachten ten westen en ten zuiden van het perceel en stroomt niet richting de omliggende percelen waarop zich woningen bevinden.

De aanvraag houdt een vergroting van de bebouwde en verharde oppervlakte in, waardoor er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem zal plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. De aanvraag voorziet in verschillende hemelwaterciterne. Ter hoogte van mestvaalt worden 3 citernes met een totaal volume van 45.000 liter voorzien met hergebruik voor de stallen. De hemelwaterafvoer van de reeds bestaande stal is reeds aangesloten op een bestaande citerne van 10.000 l met overloop naar een infiltratieciterne van 3.000 l. Ook de woning is reeds aangesloten op een citerne van 10.000 liter met een ondergrondse infiltratieciterne. Er wordt bij de carport en tuinberging een nieuwe hemelwaterciterne van 5.000 liter voorzien. De bestaande hemelwatervoorzieningen waren onderdeel van de vergunning uit 2014. Er wordt voor de overloop van de nieuwe hemelwaterputten een aansluiting voorzien op een bovengrondse infiltratievoorziening met een volume van ± 15.600 liter en een infiltratieoppervlakte van ± 60 m². Er mag geen noodoverloop voorzien worden naar de riolering of gracht. Dit zal worden opgenomen in de voorschriften. Onder die voorwaarde is de aanvraag in overeenstemming met de hemelwaterverordeningen.

Om voor een betere integratie van hemelwaterafvoer binnen de landschappelijk waardevolle context te zorgen, wordt in de voorwaarden opgenomen dat de bovengrondse infiltratievoorziening conform het esthetisch criterium dient te worden aangelegd. Hiervoor zal, net als voor de uitbreiding van de landschappelijke inpassing met groenstructuren, in overleg gegaan moeten worden met een deskundige inzake agrarische landschapsintegratie. Voor het overige dient de aanvraag te voldoen aan de bijkomende voorwaarden van de Watering van Sint-Truiden.

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. Een aantal van de mogelijke effecten werd wel reeds besproken binnen de beoordeling van het milieuluik, de waterparagraaf en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

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

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

- De steenslagverharding van 41,60 m² aan de linkerzijde van de oprit wordt uitgesloten uit de vergunning en moet verwijderd worden.

- De verlichting van de buitenpiste moet zodanig geplaatst te worden dat ze minimale hinder veroorzaakt naar de omgeving. Dit wil zeggen dat de lichtbundels enkel naar de piste gericht worden en dat er gebruik gemaakt wordt van lichtkappen om lichtverstrooiing te voorkomen.

- De aanvrager zal zijn activiteiten uitvoeren binnen de normale gebruiksuren om geluidshinder en lichthinder in de avond te vermijden.

- De voorwaarden uit het advies van de Watering van Sint-Truiden dienen strikt gevolgd te worden:

1) de aanvraag dient te voldoen aan de provinciale hemelwaterverordening inzake buffering en infiltratie van hemelwater;

2) De gebouwen/ingrepen op een doeltreffende manier beschermen tegen mogelijke (pluviale) overstromingen. Hoe dit kan gebeuren wordt duidelijk weergegeven in de brochure van de Vlaamse Milieumaatschappij. Hoe meer, en hoe groter, de ingrepen die door initiatiefnemer worden uitgevoerd, hoe lager het overstromingsrisico;

3) De aanvrager dient steeds mogelijke waterstromen naar de buurpercelen te vermijden en op eigen terrein op te vangen.

- Er mag geen overloop voorzien worden van de infiltratievoorzieningen naar de riolering of gracht.

- De uitgegraven grond van de wadi moet afgevoerd worden van het terrein en kan in geen geval worden gebruikt voor het lokaal ophogen van het terrein.

- De aanvrager moet voorzien in een voldoende natuurintegratie conform het historisch bocagelandschap, zodat de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied behouden blijft. Dit houdt minimaal in dat de voorziene groenstructuren worden aangeplant en tot volle wasdom gebracht. Ook de aanleg van de bovengrondse infiltratievoorziening moet op zo natuurlijk mogelijke wijze in het landschap voorzien te worden met een natuurlijke vorm en oevers. Voor de aanplant van één of meerdere houtkanten of bomenrijen ter herstel van het historisch agrarisch landschap moet door de aanvrager deskundig advies inzake agrarische landschapsintegratie ingewonnen worden. De groenaanplant rond de piste moet worden voorzien in streekeigen groen en dient zo te worden aangeplant dat de omheining van de buitenpiste niet zichtbaar is binnen de omgeving. De aanplantingen moeten uitgevoerd worden in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de omgevingsvergunning. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplant te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van steunpalen of wortelverankering indien nodig en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild-en/of veevraat. Bij uitval dient eventuele uitval opnieuw aangeplant te worden.

- 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 exploitant voorziet in een afvoer van de mestvaalt naar een ondergrondse aalput. De aalput mag geen overloop hebben naar de nabijgelegen gracht. De mestvaalt moet worden opgetrokken drie vloeistofdichte opstaande wanden en een vloeistofdichte vloer (cfr. Vlarem II – artikel 5.9.2.2. en artikel 5.9.8.5.). Elke lozing van mest is strikt verboden.
- De vulplaats van de mazouttank/voertuigen dient te zijn voorzien van een voldoende draagkrachtige en vloeistofdichte bodem. Het bevoorraden van de tank en voertuigen dient te gebeuren op een overdekte locatie met een vloeistofdichte vloer om enige verontreiniging te voorkomen (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.1.16.). Er dienen altijd absorptiekorrels in de buurt aanwezig te zijn. De mazouttank dient nog te worden gekeurd voor ingebruikname. Dit dient te gebeuren door een erkend deskundige of erkend technicus (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.17.). Bovendien dient de tank mogelijk te worden ingekuipt. Dit is van toepassing bij enkelwandige of dubbelwandige tanks zonder permanent lekdetectiesysteem (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.1.). De exploitant laat voor alle zekerheid ook de niet-ingedeelde stookolietank bij de woning keuren. Deze bevindt zich namelijk in de nabijheid van een afvoergoot voor hemelwater. Elk risico op verontreiniging via deze afvoergoot moet worden voorkomen.
- In het kader van de risicobeheersing wordt er ook verwezen naar artikel 4.1.12.1. van Vlarem II. De exploitant dient de nodige brandpreventiemaatregelen, detectie-, nood- en interventie maatregelen te nemen. Deze zijn mogelijk onvoldoende op de inrichting. Bij brand kunnen er nefaste gevolgen optreden op vlak van dierenleed. Een rondgang van de brandweer is vereist. De maatregelen opgelegd door de brandweer dienen te worden opgevolgd. Dit kan via: <https://oost-vlaams-brabant.hulpverleningszone.be/>. Dit dient binnen de drie maand na de afronding der werken te zijn verwezenlijkt.
- In het kader van de geproduceerde afvalstoffen moet de exploitant een contract af te sluiten bij een erkende inzamelaar conform de VLAREMA wetgeving. De verschillende afvalstromen dienen hierin te worden besproken. Dit dient binnen de drie maand te zijn verwezenlijkt.

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

OPENBAAR ONDERZOEK

Procedure en aantal bezwaren

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 augustus 2025 t.e.m. 24 september 2025. Er werden 6 bezwaarschriften ingediend.

Inhoud bezwaarschriften

De zes bezwaarschriften behandelen grotendeels dezelfde problematieken en zijn als volgt samen te vatten:

- 1) De bezwaarindieners stellen dat er een regelmatige lichthinder is door de lichtmasten rondom de buitenpiste. Er bevinden zich drie lichtmasten rondom de piste. Deze werden niet weergegeven op de plannen bestaande toestand. Er worden in het dossier zes nieuwe lichtmasten voorzien. De bezwaarindieners vragen om maatregelen op te nemen met betrekking tot het beperken van lichthinder, vooral 's avonds.
- 2) De bezwaarindieners stellen dat er regelmatig 's avonds activiteiten plaatsvinden op

het terrein alsook op de buitenpiste, waardoor naast lichthinder ook lawaaihinder optreedt. De bezwaarindieners vragen om maatregelen op te nemen zodat lawaaihinder in de avond maximaal beperkt wordt.

- 3) De bezwaarindieners stellen dat er door aanwezigheid van paarden en mest een toename is van insecten in de omgeving alsook bijkomende geurhinder. De bezwaarindieners vragen om maatregelen te nemen tegen deze vorm van overlast.

De bezwaarindieners stellen vast dat de aanvraag gaat over de regularisatie en de uitbreiding van de bestaande activiteiten. Dit wil zeggen dat de hinder officieel bestendigd wordt en kan toenemen. Daarom uiten de bezwaarindieners hun bezorgdheden en wordt gevraagd aan het college om maatregelen te nemen. De bezorgdheden hebben hoofdzakelijk betrekking op de geurhinder, lichthinder, vliegen en lawaaihinder die allen een impact hebben om de leefkwaliteit in de omgeving. Wat betreft de milieu-impact wordt de aandacht op de mestopslag gevestigd omwille van de verhoogde risico's op bodemverontreiniging en geurhinder. Ter conclusie wordt gesteld dat een paardenhouderij niet verenigbaar is met zijn directe woonomgeving. Er wordt daarom gevraagd aan het college om de uitbreiding te weigeren. Indien er toch een vergunning wordt verleend, wordt gevraagd om de nodige maatregelen op te leggen met betrekking tot:

- het beperken van lichthinder;
- het beperken van geurhinder en vliegen;
- het beperken van mestopslag;
- het beperken van de geluidsgenererende activiteiten in de avonduren.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Evaluatie bezwaren

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld.


Het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18 NOVEMBER 2025 HET VOLGENDE:

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

De ingedeelde inrichting of activiteit omvat voortaan:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid aangevraagd	Hoeveelheid gecoördineerd en vergund	Klasse
6.5.1°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen, namelijk installaties voor het vullen van brandstoftanks van motorvoertuigen met vloeibare koolwaterstoffen, bestemd voor de voeding van de erop geïnstalleerde motor(en): inrichtingen met maximaal 2 verdeelslangen (Nieuw) klasse 3	1 verdeelslang	1 verdeelslang	3
15.1.1°	Al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: 3 tot en met 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen	7 voertuigen	7 voertuigen	3

	personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zoals gedefinieerd in artikel 3, 73°, van de spoorcodex van 30 augustus 2013 zijn (Nieuw) klasse 3			
17.3.2.1.1 .1°b)	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 17.1, 17.4 en rubriek 48 brandgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen opslagplaatsen voor vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering, gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS02 ()gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van: 100 kg tot en met 20 ton voor andere inrichtingen dan de inrichtingen, vermeld in punt a (Nieuw) klasse 3	0,85 ton	0,85 ton	3
19.6.2°b)	opslagplaatsen van hout (hout, houtschors, riet, vlas (houtachtig gedeelte), stro of soortgelijke producten), met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48 [...], met een capaciteit van: als de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een ander gebied dan industriegebied meer dan 200 m ³ tot en met 800 m ³ in openlucht (Nieuw) klasse 3	400 m ³	400 m ³	3
28.2.c)1°	opslagplaats van dierlijke mest [...]:in een agrarisch gebied: van 10 m ³ tot en met 5000 m ³ (Nieuw) klasse 3	65 m ³	65 m ³	3
32.4.	rijsscholen, inrichtingen voor ruit-, draf-, ren- en mensport, inrichtingen voor verhuur en africhting van paarden en andere zadeldieren (Nieuw) klasse 2	1 buitenpiste	1 buitenpiste	2

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

1. De steenslagverharding van 41,60 m² aan de linkerzijde van de oprit wordt uitgesloten uit de vergunning en moet verwijderd worden.
2. De verlichting van de buitenpiste moet zodanig geplaatst te worden dat ze minimale hinder veroorzaakt naar de omgeving. Dit wil zeggen dat de lichtbundels enkel naar de piste gericht worden en dat er gebruik gemaakt wordt van lichtkappen om lichtverstrooiing te voorkomen.
3. De aanvrager zal zijn activiteiten uitvoeren binnen de normale gebruiksuren om geluidshinder en lichthinder in de avond te vermijden.
4. De voorwaarden uit het advies van de Watering van Sint-Truiden dienen strikt gevolgd te worden:
 - de aanvraag dient te voldoen aan de provinciale hemelwaterverordening inzake buffering en infiltratie van hemelwater;

- De gebouwen/ingrepen op een doeltreffende manier beschermen tegen mogelijke (pluviale) overstromingen. Hoe dit kan gebeuren wordt duidelijk weergegeven in de brochure van de Vlaamse Milieumaatschappij. Hoe meer, en hoe groter, de ingrepen die door initiatiefnemer worden uitgevoerd, hoe lager het overstromingsrisico

- De aanvrager dient steeds mogelijke waterstromen naar de buurpercelen te vermijden en op eigen terrein op te vangen.

5. Er mag geen overloop voorzien worden van de infiltratievoorzieningen naar de riolering of gracht.
6. De uitgegraven grond van de wadi moet afgevoerd worden van het terrein en kan in geen geval worden gebruikt voor het lokaal ophogen van het terrein.
7. De aanvrager moet voorzien in een voldoende natuurintegratie conform het historisch bocagelandschap, zodat de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied behouden blijft. Dit houdt minimaal in dat de voorziene groenstructuren worden aangeplant en tot volle wasdom gebracht. Ook de aanleg van de bovengrondse infiltratievoorziening moet op zo natuurlijk mogelijke wijze in het landschap voorzien te worden met een natuurlijke vorm en oevers. Voor de aanplant van één of meerdere houtkanten of bomenrijen ter herstel van het historisch agrarisch landschap moet door de aanvrager deskundig advies inzake agrarische landschapsintegratie ingewonnen worden. De groenaanplant rond de piste moet worden voorzien in streekeigen groen en dient zo te worden aangeplant dat de omheining van de buitenpiste niet zichtbaar is binnen de omgeving. De aanplantingen moeten uitgevoerd worden in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van de omgevingsvergunning. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplant te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van steunpalen of wortelverankering indien nodig en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat. Bij uitval dient eventuele uitval opnieuw aangeplant te worden.
8. 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.

BIJZONDERE MILIEUVOORWAARDEN

9. De exploitant voorziet in een afvoer van de mestvaalt naar een ondergrondse aalput. De aalput mag geen overloop hebben naar de nabijgelegen gracht. De mestvaalt moet worden opgetrokken drie vloei-stofdichte opstaande wanden en een vloei-stofdichte vloer (cfr. Vlarem II – artikel 5.9.2.2. en artikel 5.9.8.5.). Elke lozing van mest is strikt verboden.
10. De vulplaats van de mazouttank/voertuigen dient te zijn voorzien van een voldoende draagkrachtige en vloei-stofdichte bodem. Het bevoorraden van de tank en voertuigen dient te gebeuren op een overdekte locatie met een vloei-stofdichte vloer om enige verontreiniging te voorkomen (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.1.16.). Er dienen altijd absorptiekorrels in de buurt aanwezig te zijn. De mazouttank dient nog te worden gekeurd voor ingebruikname. Dit dient te gebeuren door een erkend deskundige of erkend technicus (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.17.). Bovendien dient de tank mogelijk te worden ingekuipt. Dit is van toepassing bij enkelwandige of dubbelwandige tanks zonder permanent lekdetectiesysteem (cfr. Vlarem II – artikel 5.17.4.3.1.). De exploitant laat voor alle zekerheid ook de niet-ingedeelde stookolietank bij de woning keuren. Deze bevindt zich namelijk in de nabijheid van een afvoergoot voor hemelwater. Elk risico op verontreiniging via deze afvoergoot moet worden voorkomen.
11. In het kader van de risicobeheersing wordt er ook verwezen naar artikel 4.1.12.1. van Vlarem II. De exploitant dient de nodige brandpreventiemaatregelen, detectie-, nood- en interventie maatregelen te nemen. Deze zijn mogelijk onvoldoende op de inrichting. Bij brand kunnen er nefaste gevolgen optreden op vlak van dierenleed. Een rondgang van de

brandweer is vereist. De maatregelen opgelegd door de brandweer dienen te worden opgevolgd. Dit kan via: <https://oost-vlaams-brabant.hulpverleningszone.be/>. Dit dient binnen de drie maand na de afronding der werken te zijn verwezenlijkt.

12. In het kader van de geproduceerde afvalstoffen moet de exploitant een contract af te sluiten bij een erkende inzamelaar conform de VLAREMA wetgeving. De verschillende afvalstromen dienen hierin te worden besproken. Dit dient binnen de drie maand te zijn verwezenlijkt.

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 inkenninstelling 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 gedeeltes, 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.