

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

Namens het college,

Herman
Stiers
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Herman Stiers
(Signature)
Datum: 2026.09.30
14:30:29 +02'00'

Algemeen directeur

Jozef
Roggen
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Jozef Roggen
(Signature)
Datum: 2026.09.28
20:16:57 +02'00'

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket:	OMV_2025141412
Referentie gemeente:	OMV_2026_00040
Projectnaam omgevingsloket:	Sander en Kyra Strauven
Projectnaam gemeente:	de functiewijziging van bedrijfswoning naar zonevreemde residentiële woning en de sloop en heropbouw van de zonevreemde residentiële woning
Ligging:	Diepenpoelstraat 14 Dienst Omgeving
Contactpersoon:	omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing	29 september 2026
Aard van de beslissing	voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door Kyra Strauven met als contactadres Bulsstraat 25A te 3570 Alken en Sander Ballet wonende te Jannestraat 66 te 3512 Hasselt, werd ingediend op 6 juli 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 augustus 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Diepenpoelstraat 14, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 90N, 91W3 en 91X3

Het betreft een aanvraag tot de functiewijziging van bedrijfswoning naar zonevreemde residentiële woning en de sloop en heropbouw van de zonevreemde residentiële woning.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 24 september 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de functiewijziging van bedrijfswoning naar zonevreemde residentiële woning en de sloop en heropbouw van de zonevreemde residentiële woning.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:

Het college van burgemeester en schepenen

OPENBAAR ONDERZOEK

Procedure en aantal bezwaren

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 augustus 2026 t.e.m. 10 september 2026. Er werden 5 bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriften zijn inhoudelijk hetzelfde en bevatten twee elementen die hieronder worden samengevat.

Inhoud bezwaarschriften

Het eerste element dat wordt aangehaald in de bezwaarschriften is de locatie van de wadi. De bezwaarindieners stellen dat de locatie van de wadi niet geschikt is omwille van de beperkte afstand tot de perceelsgrens en constructies op het aanpalende perceel. Hierdoor zou mogelijk schade kunnen ontstaan aan deze constructies. Daarnaast kan niet gegarandeerd worden dat al het hemelwater op eigen terrein blijft indien de wadi zou overlopen. Het bezwaarschrift stelt bovendien dat de wadi op zijn voorziene locatie niet op natuurlijke wijze gevoed kan worden door de hemelwaterput en dat er geen overloop is voorzien naar de openbare riolering. De

bezwaren stellen dat er voldoende alternatieven op het perceel zijn voor een alternatieve locatie van de wadi.

Een tweede element dat wordt aangehaald in de bezwaarschriften is het verdwijnen van de doorgang naar de achterliggende landbouwpercelen. Deze doorgang bevindt zich op de linkerzijde van het perceel van de aanvraag, Afd. 2 Sectie A nr. 90N, en geeft toegang tot de aanpalende en achterliggende percelen: Afd. 2 Sectie A nrs. 91V3 en 91T3. De doorgang is reeds meer dan 50 jaar in gebruik. De bezwaarindieners stellen dat er een mogelijk overeenkomst in verband met deze doorgang bestaat, maar dit wordt onderzocht bij de notaris. De bezwaarindieners wensen dit recht van doorgang te behouden.

De bezwaren worden verder behandeld bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

ADVIEZEN

Op 19 augustus 2026 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Omschrijving advies:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft de vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert hierover het volgende voorwaardelijk gunstige advies.

De aanvraag betreft de functiewijziging van een voormalig landbouwbedrijf naar een zonevreemde residentiële woning, met sloop en heropbouw van de bestaande woning. De site betreft een gewezen serrebedrijf dat gelegen is in agrarisch gebied en tevens HAG. De landbouwactiviteit is reeds geruime tijd beëindigd. Ter plaatsen aanwezige serres werden reeds gesloopt.

De voorgelegde aanvraag voorziet in het doorzetten van de sloop. Derhalve worden thans ook voormalige stallen, serre en loods verwijderd. Enkel een beperkte tuinberging blijft als woningbijgebouw behouden. Hierdoor wordt de site gesaneerd, onthard en volledig afgestemd op het residentiële gebruik.

De nieuwe woning wordt op circa 7,5 meter achter de rooilijn ingeplant, aansluitend bij de bouwlijn van de aanpalende bebouwing. Deze inplanting verbetert het straatbeeld en biedt voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein en een voortuin.

De woning krijgt een sobere, landelijke vormgeving met een hoofdvolume onder zadeldak en een ondergeschikt garagevolume. De schaal, materiaalkeuze en gevelopbouw sluiten aan bij het bestaande residentiële bebouwingslint en de landelijke omgeving.

Gelet op de beëindiging van de landbouwactiviteiten, de verdere sanering en ontharding van de site en de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning, kan vanuit landbouwkundig standpunt een gunstig advies worden verleend. Dit advies geldt onder voorbehoud van de uitvoering van de voorgestelde sloop binnen 6 maanden na inwerkingtreding van de vergunning en het beperken van de tuinzone tot de gangbare zone voor koeren en hovingen, namelijk tot maximaal 30 meter achter de woning.

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LUK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

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

agrarische gebieden

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven. Het betreft een zonevrije woning gelegen in agrarisch gebied.

Verkaveling

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

Gewestplan BPA en RUP

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Aangezien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften moet onderzocht worden of deze in aanmerking komt voor een afwijking. De aanvraag betreft een zonevrije functiewijziging van voormalig landbouwbedrijf naar zonevrije woning. Daarnaast betreft de aanvraag een sloop en heropbouw van een zonevrije woning met een gewijzigde inplanting.

Artikel 4.4.23. van de VCRO stelt:

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

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

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

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

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

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

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

Voorliggende aanvraag betreft een voormalig landbouwbedrijf met enkele serres, loodsen en een exploitatiewoning. De aanvraag voorziet het slopen van alle landbouwconstructies. De aanvraag voorziet daarnaast de zonevrije functiewijziging van de landbouwwoning naar zonevrije woning. Het betreft een bestaand, niet verkrot gebouw dat hoofdzakelijk is vergund. De functiewijziging betreft het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen conform artikel 11 van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen. Bovendien heeft de zonevrije functiewijziging geen impact op de normale bedrijfsvoering van vergunde bedrijven in de omgeving. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorwaarden van artikel 4.4.23. van de VCRO betreffende de zonevrije functiewijzigingen.

Artikel 11 van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen stelt:

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

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

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

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden en is bijgevolg in overeenstemming met artikel 11. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften of de daarbij horende afwijkingsmogelijkheden zoals beschreven in de VCRO voor wat betreft de functiewijziging.

Daarnaast voorziet de aanvraag een sloop en heropbouw van de zonevrije woning op een gewijzigde locatie conform artikel 4.4.14. van de VCRO.

Artikel 4.4.14. Herbouwen op een gewijzigde plaats stelt:

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevrije woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,*
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,*
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;*

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,*
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.*

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

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

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Voorliggende aanvraag voorziet de sloop van een woning die zeer dicht gelegen is tegen de rooilijn en daardoor geen voortuinzone heeft. De sloop en herbouw voorziet geen wijziging in het aantal wooneenheden. De nieuwe woning wordt voorzien op een afstand van $\pm 7,50$ meter van de rooilijn, aansluitend bij de voorbouwlijn van de woningen in de directe omgeving van de aanvraag. De gewijzigde locatie volgt uit een verbetering van de inplanting en dus ook een verbetering van de geode ruimtelijke ordening. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met voorwaarden 1°, 2° en 3° van artikel 4.4.14.

Het volume van de nieuwe woning bedraagt 999 m³ en blijft dus beperkt tot minder dan 1000 m³ conform de voorwaarden van artikel 4.4.14. van de VCRO.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de aanvraag met betrekking tot de zonevrije functiewijziging en de sloop en herbouw van een zonevrije woning op gewijzigde locatie, in overeenstemming is met de afwijkingmogelijkheden van artikel 4.4.23. en 4.4.11. van de VCRO.

Gelet op de toepassing van de basisrechten voor zonevrije constructies en zonevrije functiewijzigingen – wordt door de toepassing van artikel 75 §1 4° van de VCRO – een last in natura gekoppeld aan voorliggende aanvraag. De sloop van overbodige volumes is eveneens gunstig. De voorziene last bestaat uit de aanplant van 4 hoogstammige loofbomen binnen de tuinzone van de zonevrije woning. Deze aanplantingen komen de landschappelijke inkleding van de zonevrije woning en woningbijgebouwen ten goede. De effectieve aanplant en instandhouding worden afgedwongen door een financiële waarborg (zie lasten en voorwaarden).

Richtlijnen en omzendbrieven.

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997) en latere wijzigingen is van toepassing op deze aanvraag:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Het gebruik van de term landbouw in de “ruime zin” betekent dat het begrip “landbouw” niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met

landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

Stads- en dorpsgezichten en monumenten.

Niet van toepassing.

Habitatgebieden.

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijnggebieden.

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen.

Niet van toepassing.

Verordeningen.

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

Historiek

Het volgend historisch dossier is relevant:

- Gebouw en constructie dossier 2026/0004/ voor hoofdgebouw vergund geacht, jaar van opbouw volgens kadastrale legger tussen 1900-1918 beslist op 04/05/2026.

Andere zoneringsgegevens van het goed

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan>

De verplichting voor het wel of niet plaatsen van een septische put volgt uit VLAREM II. De wetgeving hierover, kan u raadplegen via volgende link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=23941>

- De woning is gelegen in een **collectief geoptimaliseerd gebied** volgens het goedgekeurd

zoneringsplan.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen (vlario.be) verplicht.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Codex RO.

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;
- b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bestaande omgeving.

Het goed is gelegen aan de Diepenpoelstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg in het noorden van de gemeente Geetbets. Het betreft een zeer landelijk gelegen woonlint dat bestaat uit zonevrije eengezinswoningen aan de zuidkant van de straat en landbouwpercelen aan de noordkant. De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open bebouwingen. De rest van de omgeving bestaat uit landbouwpercelen met zowel weiland, akkerbouw als fruitteelt.

Op de terreinen van de aanvraag bevindt zich een voormalige landbouwwoning en verschillende landbouwgebouwen in de vorm van een serre, een loods en enkele kleine stallen. Links van de aanvraag bevindt zich een kleinschalig landbouwbedrijf. Aan de rechterzijde van de aanvraag bevindt zich een landbouwperceel waarnaast een klein woonlint begint. Aan de achterzijde van het terrein bevinden zich enkel landbouwpercelen.

Voorwerp van de aanvraag.

Het ingediende project voorziet de functiewijziging van bedrijfswoning naar zonevrije residentiële woning en de sloop en heropbouw van de zonevrije residentiële woning. Het terrein van de aanvraag is ± 53 meter breed en maximaal ± 146 meter diep. Het terrein is licht

oplopend vanaf de straatzijde. Alle bestaande gebouwen op het terrein worden gesloopt. Vervolgens wordt een nieuwe eengezinswoning opgetrokken op een gewijzigde locatie. De nieuwe eengezinswoning is maximaal $\pm 19,05$ meter breed en heeft een maximale bouwdiepte van $\pm 12,70$ meter. De woning wordt ingeplant op minimaal $\pm 7,50$ meter van de voorste perceelsgrens. De afstand tot de linker perceelsgrens bedraagt $\pm 6,93$ meter aan de voorgevel en $\pm 4,86$ meter ter hoogte van de achtergevel. De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt ± 25 meter. De woning betreft een landelijke klassieke woning van twee bouwlagen, afgewerkt met hellende daken. De woning heeft een maximale kroonlijsthoogte van $\pm 5,10$ meter ten opzichte van het maaiveld met een maximale nokhoogte van $\pm 8,30$ meter. De gevels worden voorzien van een gevelsteen en het dak wordt afgewerkt met dakpannen. De woning heeft een totale bebouwde oppervlakte van $\pm 166,50 \text{ m}^2$.

Op het gelijkvloers van de woning wordt een grote dubbele garage voorzien, een berging/wasplaats, een centrale inkomhal met toilet en een open leefruimte met keuken, eethoek en zithoek. Op de verdieping bevinden zich rondom een ruime overloop twee slaapkamers, een dressing, een badkamer en een apart toilet. Aan de achterzijde van de woning wordt een overdekt terras voorzien van $\pm 20 \text{ m}^2$. In de tuinzone van de woning wordt aan de voorzijde een oprit voorzien naar de dubbele garage en een apart toegangspad naar de voordeur. Deze verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende klinkerverharding met een oppervlakte van $\pm 69 \text{ m}^2$. Verder bevindt zich rondom de woning een tuinpad in waterdoorlatende klinkerverharding van $\pm 46 \text{ m}^2$. De totale verharding bedraagt dan $\pm 115 \text{ m}^2$.

In de rechter zijtuinstrook tenslotte wordt nog een bijgebouw voorzien van 40 m^2 . Het bijgebouw is ingeplant op $6,0$ meter van de voorste perceelsgrens en $3,0$ meter van de rechter perceelsgrens. Het bijgebouw is afgewerkt met een plat dak op een hoogte van $\pm 3,60$ meter ten opzichte van het maaiveld en doet dienst als tuinberging. De rest van de tuinzone is groen voorzien.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet de functiewijziging van bedrijfswoning naar zonevreemde residentiële woning en de sloop en heropbouw van de zonevreemde residentiële woning in open verband.

Het ingediende project voldoet aan de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen voor zonevreemde woningen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De aanvraag is in overeenstemming met voorwaarden van artikel 4.4.23. betreffende zonevreemde functiewijzigingen en met artikel 4.4.14. betreffende het herbouwen van een zonevreemde woning. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. De aanvraag voorziet het slopen van verschillende landbouwgebouwen en verhardingen waardoor de totale verhardingsgraad op het perceel afneemt ten opzichte van de bestande toestand.

De nieuwe inplanting wordt voorzien zodat er een voortuinzone kan worden ingericht voor zowel groenvoorziening als parkeervoorziening. Hierdoor wordt het gebouw op een goede wijze ruimtelijk in de omgeving ingepast. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening: de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Visueel-vormelijke elementen.

De aanvraag voorziet een klassieke woning in landelijke stijl, afgewerkt met gevelsteen en dakpannen. Het ontwerp is aldus verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening: de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de van kracht zijnde normen. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande, omliggende bebouwing en zijn verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het project stemt overeen met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen – wordt door de toepassing van artikel 75 §1 4° van de VCRO – een last in natura gekoppeld aan voorliggende aanvraag. De sloop van overbodige volumes is eveneens gunstig. De voorziene last bestaat uit de aanplant van 4 hoogstammige loofbomen binnen de tuinzone van de zonevreemde woning. Deze aanplantingen komen de landschappelijke inkleding van de zonevreemde woning en woningbijgebouwen ten goede. De effectieve aanplant en instandhouding worden afgedwongen door een financiële waarborg (zie lasten en voorwaarden).

Cultuurhistorische aspecten.

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

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Het ontwerp voorziet in een garage geïntegreerd in het hoofdgebouw. Er is ruimte voor het parkeren van minimaal 4 voertuigen op eigen terrein.

In het kader van het openbaar onderzoek voor de aanvraag, werden verschillende bezwaren ingediend met betrekking tot een bestaande ‘toegangsweg’ die over het terrein van voorliggende aanvraag is gelegen. De toegangsweg is ± 3 meter breed en bestaat uit een onverharde zone die toegang geeft tot de achterliggende percelen afdeling 2 sectie A nr. 91V3 en 91T3. De aanvraag voorziet geen behoud van deze toegang. De achterin gelegen percelen zijn toegankelijk via het aanpalende perceel dat toebehoort aan dezelfde eigenaars. Er is bijgevolg geen noodzakelijkheid om de bestaande toegangsweg te behouden. Bovendien wordt er in het bezwaar geen bewijs van bestaande erfdienstbaarheid of iets dergelijk aangeleverd. In het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag kan bovendien geen uitspraak gedaan worden over de eventuele erfdienstbaarheid aangezien dit onder de burgerrechtelijke wetgeving valt. Het bezwaar hieromtrent is bijgevolg ontvankelijk, maar wordt niet weerhouden. De eventuele erfdienstbaarheid kan enkel via de burgerrechtelijke procedure verkregen worden. Gelet op de inplanting van de gebouwen en een bijsturing van de inplanting van de bovengrondse infiltratiezone (zie verderop) worden er geen obstakels vergund die deze doorgang zouden (ver)hinderen.

Bodemreliëf.

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorliggende aanvraag voorziet het slopen van verschillende gebouwen waaronder een woning, een serre, een loods en twee kleine stalgebouwen. De aanvrager dient ervoor te zorgen dat hinder naar de omgeving toe maximaal beperkt wordt. Indien de gebouwen asbesthoudende materialen bevatten, dienen deze conform de geldende wetgeving te worden verwerkt en

afgevoerd. Alle gesloopte materialen dienen zo snel mogelijk te worden afgevoerd van het terrein.

In het kader van het openbaar onderzoek werden bezorgdheden geuit rond de locatie van de wadi. De wadi is op dit moment voorzien in een uitsparing van het perceel, aanpalend aan de linkerbuur. De wadi is ingeplant op 1 meter van de perceelsgrenzen en bevindt zich op ± 2 meter van een bestaand gebouw van de aanpaler. Gelet op de totale oppervlakte van het perceel en gelet op het bestaande reliëf dat licht oplopend is. Kan geoordeeld worden dat er andere, betere mogelijkheden zijn voor de inplanting van de wadi. Bovendien is de zone die voorzien wordt als wadi op dit moment bebouwd waardoor er een zeker grondverdichting heeft plaatsgevonden wat deze zone minder geschikt maakt. Zowel in de voortuinstrook, rechter zijtuinstrook en achtertuinzone zijn er locaties die beter geschikt zijn voor de inplanting van de wadi. Op die manier kan hinder maximaal vermeden worden. Het bezwaar met betrekking tot de wadi is gegrond en wordt bijgevolg weerhouden.

De bezwaren vermelden daarnaast dat de wadi niet wordt aangesloten op de openbare riolering via een noodoverloop. Het aansluiten van een overloop op de riolering is niet in overeenstemming met de provinciale hemelwaterverordening en is bijgevolg niet toegestaan. Hierin kunnen de bezwaren dus niet gevolgd worden.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning komt voor op de lijst van de Vlaamse Regering van werken waarvoor gesteld kan worden dat de kritische depositiewaarden conform het stikstofdecreet, beperkt blijft tot minder dan 1%.

WATERTOETS

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Bovendien worden overtollige landbouwgebouwen en verharding gesloopt waardoor de verhardingsgraad afneemt. Enkel wordt door de verharde oppervlakte en bebouwing, de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van 7125 liter en een infiltratieoppervlakte van 18 m². Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

MER-SCREENING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III bij het Project-MER-

besluit van de Vlaamse regering. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

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

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

- De wadi dient voorzien te worden zodat ze minimaal 3 meter van de aanpalende perceelsgrenzen en bebouwing is gelegen.
- De hoogte van het bijgebouw is beperkt tot 3,50 meter ten opzichte van het maaiveld, in overeenstemming met het vrijstellingsbesluit.
- De voorwaarden uit het advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij en dienen gevolgd te worden:
- De uitvoering van de sloopwerken dient plaats te vinden binnen 6 maanden na de inwerkingtreding van voorliggende vergunning.
- De tuinzone voor koeren en hovingen beperkt zich tot de gangbare 30-meterzone rondom de woning.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burelen tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Asbesthoudende materialen dienen conform de geldige wetgeving te worden afgebroken en afgevoerd van het terrein.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).

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

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

- De aanvrager moet voorzien in de aanplant van vier inheemse hoogstammige loofbomen met minimale plantmaat 10/12.
- De bomen moeten worden aangeplant conform de geldende regelgeving en binnen de zone die is bestemd als tuinzone op maximaal 30 meter van de woning.
- Het aanplanten van bomen moet uitgevoerd worden in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooien van de werken.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat.
- Bij uitval moet/moeten in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug

te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige loofbomen tot volle wasdom te brengen.

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

- Conform artikel 77 §1 van het omgevingsvergunningsdecreet is de last onderworpen aan een financiële waarborg. Deze waarborg moet overgemaakt zijn ten laatste 3 maanden na het definitieve karakter van de omgevingsvergunning en ten laatste voor de start van de werken. De waarborg kan na het uitvoeren van de last in natura worden teruggevorderd.

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

- De aanvrager moet een financiële waarborg voorzien van € 1.000,00 (€ 250,00 per boom).

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

- o Type: Borgtocht gevraagd door openbare instantie
- o Bedrag van de borgtocht: € 1.000,00
- o Uw referentie: OMV2025141412 (aanvraagnummer in het Omgevingsloket)
- o Taal waarin de borgstellingsakte opgemaakt moet worden: Nederlands
- o Korte omschrijving van het voorwerp van de borgstelling: 'Last in natura – Diepenpoelstraat 14'
- o KBO-nummer begunstigde: 0207.518.137 (Gemeente Geetbets)
- o Mailadres begunstigde: omgeving@geetbets.be

Onder de gestelde lasten en 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 12 augustus 2026 t.e.m. 10 september 2026.

Er werden 5 bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriften zijn inhoudelijk hetzelfde en bevatten twee elementen die hieronder worden samengevat.

Inhoud bezwaarschriften

Het eerste element dat wordt aangehaald in de bezwaarschriften is de locatie van de wadi. De bezwaarindieners stellen dat de locatie van de wadi niet geschikt is omwille van de beperkte afstand tot de perceelsgrens en constructies op het aanpalende perceel. Hierdoor zou mogelijk schade kunnen ontstaan aan deze constructies. Daarnaast kan niet gegarandeerd worden dat al het hemelwater op eigen terrein blijft indien de wadi zou overlopen. Het bezwaarschrift stelt bovendien dat de wadi op zijn voorziene locatie niet op natuurlijke wijze gevoed kan worden door de hemelwaterput en dat er geen overloop is voorzien naar de openbare riolering. De bezwaren stellen dat er voldoende alternatieven op het perceel zijn voor een alternatieve locatie van de wadi.

Een tweede element dat wordt aangehaald in de bezwaarschriften is het verdwijnen van de doorgang naar de achterliggende landbouwpercelen. Deze doorgang bevindt zich op de

linkerzijde van het perceel van de aanvraag, Afd. 2 Sectie A nr. 90N, en geeft toegang tot de aanpalende en achterliggende percelen: Afd. 2 Sectie A nrs. 91V3 en 91T3. De doorgang is reeds meer dan 50 jaar in gebruik. De bezwaarindieners stellen dat er een mogelijk overeenkomst in verband met deze doorgang bestaat, maar dit wordt onderzocht bij de notaris. De bezwaarindieners wensen dit recht van doorgang te behouden.

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 29 SEPTEMBER 2026 HET VOLGENDE:

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

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

- 1. De wadi dient voorzien te worden zodat ze minimaal 3 meter van de aanpalende perceelsgrenzen en bebouwing is gelegen.**
- 2. De hoogte van het bijgebouw is beperkt tot 3,50 meter ten opzichte van het maaiveld, in overeenstemming met het vrijstellingsbesluit.**
- 3. De voorwaarden uit het advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij en dienen gevolgd te worden:**
- 4. De uitvoering van de sloopwerken dient plaats te vinden binnen 6 maanden na de inwerkingtreding van voorliggende vergunning.**
- 5. De tuinzone voor koeren en hovingen beperkt zich tot de gangbare 30-meterzone rondom de woning.**
6. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
7. Asbesthoudende materialen dienen conform de geldige wetgeving te worden afgebroken en afgevoerd van het terrein.
8. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
9. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
10. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
11. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
12. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
13. De bouwheer wordt er op gewezen omzichtig te werken ter hoogte van het openbaar domein. Bij ontegensprekelijke schade aan het openbaar domein aangericht door de bouwheer, zullen alle kosten aan hem doorverrekend worden.

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

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

- De aanvrager moet voorzien in de aanplant van vier inheemse hoogstammige loofbomen met minimale plantmaat 10/12.
- De bomen moeten worden aangeplant conform de geldende regelgeving en binnen de zone die is bestemd als tuinzone op maximaal 30 meter van de woning.
- Het aanplanten van bomen moet uitgevoerd worden in het eerstvolgende plantseizoen na het voltooien van de werken.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat.
- Bij uitval moet/moeten in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige loofbomen tot volle wasdom te brengen.
- Hoogstammige bomen moeten volgens het veldwetboek op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplant worden.
- Conform artikel 77 §1 van het omgevingsvergunningsdecreet is de last onderworpen aan een financiële waarborg. Deze waarborg moet overgemaakt zijn ten laatste 3 maanden na het definitieve karakter van de omgevingsvergunning en ten laatste voor de start van de werken. De waarborg kan na het uitvoeren van de last in natura worden teruggevorderd.
- Het niet uitvoeren van de last in natura kan tot gevolg hebben dat de omgevingsvergunning komt te vervallen.
- De aanvrager moet een financiële waarborg voorzien van € 1.000,00 (€ 250,00 per boom).
- De aanvrager opent een borgtochtdossier via het E-depot van de federale overheidsdienst Financiën (<https://financien.belgium.be/nl/E-services/e-depo>) met volgende gegevens:
 - o Type: Borgtocht gevraagd door openbare instantie
 - o Bedrag van de borgtocht: € 1.000,00
 - o Uw referentie: OMV2025141412 (aanvraagnummer in het Omgevingsloket)
 - o Taal waarin de borgstellingsakte opgemaakt moet worden: Nederlands
 - o Korte omschrijving van het voorwerp van de borgstelling: 'Last in natura – Diepenpoelstraat 14'
 - o KBO-nummer begunstigde: 0207.518.137 (Gemeente Geetbets)
 - o Mailadres begunstigde: omgeving@geetbets.be

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden

als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische 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.

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

Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket:
omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

U kan ook een analoog beroep instellen. Stuur hiervoor een beroepsschrift per aangetekende

brief naar de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, op het volgende adres:

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

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

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

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

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

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2025141412;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de beslissing over de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Vlaams-Brabant - IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB met als referentie ‘‘beroep omgevingsvergunning OMV_2025141412’’ en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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