



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_2025028500
Referentie gemeente: OMV_2025_00016
Projectnaam omgevingsloket: Renovatie bestaande ééngezinswoning met afbraak en nieuwbouw bijgebouw
Projectnaam gemeente: het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning met bijgebouw
Ligging: Kasteellaan 27
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 26 mei 2025
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door de heer Eric Steenbergen wonende te Holrakkerstraat 77 te 3510 Hasselt, werd ingediend op 5 maart 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 10 april 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kasteellaan 27, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie G nr. 116C2

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning met bijgebouw.

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 22 mei 2025.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning met bijgebouw.

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

De aanvraag werd getoetst aan 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.

De aanvraag moet niet openbaar gemaakt worden. De vereenvoudigde vergunningsprocedure wordt gevolgd.

ADVIEZEN

Op 24 april 2025 werd een ongunstig advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij omwille van het ontbreken van de zonevreemde functiewijziging.

Naar aanleiding van het ongunstig advies werd een nieuwe projectinhoudversie ingediend. Er werd op 6 mei 2025 opnieuw advies gevraagd aan het Departement Landbouw en Visserij. Op 12 mei 2025 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen.

Omschrijving:

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

De aanvraag voorgelegde aanvraag heeft geen betrekking op de functiewijziging van een landbouw naar wonen en de verbouwing en renovatie van een vrijstaande eengezinswoning, alsook het slopen van bijgebouw en plaatsen van tuinhuis en carport.

De site Kasteellaan 27, Geetbets is gekend als een gewezen landbouwzetel waarin een landbouwonderneming is gevestigd geweest volgens KBO (Kruispuntdatabank voor Ondernemingen) tussen 2008 en 2013. De site is gelegen op meer dan 4km van SBZ-h en ruim 1 km t.o.v. van VEN. In een nabijheid van ongeveer 150m is er een exploitatie met vee gekend. Tevens zijn er in een straal van 300m zijn er 33 niet-landbouwwoningen gekend.

Artikel 11. (01/09/2009 - ...)

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.

Na onderzoek kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij instemmen met de gevraagde zonevremde functiewijziging. Voor wat betreft de gewenste verbouwingswerken wordt er verwezen naar de zonevremde basisrechten.

Gelet op de toch wel geïsoleerde en vrijstaande ligging dient er op te worden gewezen dat een latere vertuining in de richting van de aanpalende percelen gelet op het feit dat dit agrarische gebruikspcelen betreffen, dan ook uit landbouwkundig standpunt ongewenst is.

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

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

landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

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.

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.

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 aanvrager wenst gebruik te maken van artikel 4.4.23 van de VCRO voor het wijzigen van de functie van landbouwwoning naar eengezinswoning.

Artikel 4.4.23 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 is in overeenstemming met de voorwaarden van 1° en 3°. Voor 2° dient de functiewijziging getoetst te worden aan de lijst met toelaatbare zonevreemde

functiewijzigingen. De aanvraag maakt gebruik van artikel 11 van de lijst.

Artikel 11.

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;

De aanvraag met betrekking tot de zonevreemde functiewijziging is bijgevolg in overeenstemming met de afwijkingsmogelijkheden zoals beschreven in de VCRO.

Daarnaast wenst de aanvrager de zonevreemde woning, die verkregen wordt door de zonevreemde functiewijziging, uit te breiden en te verbouwen. Hiervoor wenst de aanvrager gebruik te maken van artikel 4.4.12. van de VCRO betreffende het verbouwen van een zonevreemde woning en artikel 4.4.15. van de VCRO betreffende het uitbreiden van een zonevreemde woning.

Artikel 4.4.12.

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

Artikel 4.4.15.

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 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.

De nieuwe woning in voorliggende aanvraag voorziet een totaal volume van ± 742 m³. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorwaarden voor het toepassen van de zonevreemde basisrechten conform artikel 4.4.12. en 4.4.15. van de VCRO.

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.

De aanduiding « **landschappelijk waardevol gebied** » is een overdruk van het landelijk gebied. In principe zijn dus dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten als bepaald voor de grondkleur.

De bedoeling van de overdruk is in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk te bewaren en bijzondere aandacht te besteden aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Deze komen tot uiting in de architectuur, aard van de gebruikte materialen, beplantingen enz. De aard of bestemming zelf van de constructie houdt dus geen rechtstreeks verband met de landschappelijke bescherming. In de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn in principe dezelfde ordeningsmaatregelen van toepassing als in de gewone agrarische gebieden (artikel 11). Bij elke vergunningsplichtige handeling of werk dient evenwel te worden nagegaan of de betrokken handeling of werk al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de specifieke schoonheidswaarden van het betrokken gebied.

Deze eventueel op te leggen voorwaarden kunnen betrekking hebben op de landschapsinkleding, de gebruikte materialen, de bouwhoogte, het bouwvolume en de plaats van inplanting, maar zij mogen niet van die aard zijn dat handelingen of werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming rechtstreeks of onrechtstreeks zouden verboden worden.

Stads- en dorpsgezichten en monumenten.

Niet van toepassing.

Habitatgebieden.

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngebieden.

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 overwelven 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

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning R/1964/30/ voor het bouwen van een woonhuis. beslist op 18/03/1964 : Vergunning.
- Omgevingsvergunning OMV_2022_00013/OMV_2022015635 voor regularisatie van de sloop van een serre beslist op 03/05/2022 : Voorwaardelijk vergund.

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/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.

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 Kasteellaan (gemeenteweg) die deelgemeente Rummen met Geetbets verbindt. Het goed bevat een vrijstaande eengezinswoning van een voormalig landbouwbedrijf. Het betreft een solitaire woning in een landelijke omgeving. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op meer dan 100 meter. In de Kasteellaan bevinden zich enkele grote landbouwbedrijven alsook enkele verspreide eengezinswoningen. Rond het perceel van de aanvraag bevinden zich percelen in landbouwgebruik.

Voorwerp van de aanvraag.

Het perceel van de aanvraag is ± 30 meter breed en ± 33 meter diep met een totale oppervlakte van $\pm 10a05ca$. Het terrein is licht oplopend in de eerste meters waarna het vlak verder loopt. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met aangebouwde bijgebouwen en enkele verhardingen. De aanvraag voorziet het slopen van de bijgebouwen en verhardingen, het uitvoeren van een functiewijziging en het renoveren en uitbreiden van de bestaande woning. Tenslotte voorziet de aanvraag in de aanleg van verharding en het plaatsen van een bijgebouw.

Na de werken bevindt zich op het perceel een moderne vrijstaande eengezinswoning van twee bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De woning is ingeplant op $\pm 12,0$ meter uit de as van de weg en op ± 6 meter van de voorste perceelsgrens. De woning is $\pm 11,45$ meter breed en maximaal $\pm 10,70$ meter diep op de verdieping en $\pm 12,0$ meter op het gelijkvloers. De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt minimaal $\pm 3,40$ meter en de afstand tot de linker perceelsgrens bedraagt $\pm 14,50$ meter. De woning wordt afgewerkt met een plat dak op een hoogte van $\pm 6,25$ meter boven het maaiveld. Het vloerpeil van de woning wordt voorzien op ± 55 cm boven de as van de weg en ± 15 cm boven het maaiveld. De gevels van de woning worden afgewerkt met een grijze gevelsteen.

Op het gelijkvloers van de woning bevindt zich een centrale inkomhal met toilet, een bureau, een open leefruimte met zithoek, eethoek en keuken, een wasplaats/berging en een technische berging. Aan de achterzijde wordt een overdekt terras voorzien van 20 m^2 . Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers, een toilet, een badkamer en een gedeelde doucheceel.

In de linker zijtuinzone wordt een bijgebouw voorzien van $\pm 40 \text{ m}^2$, afgewerkt met plat dak. Het bijgebouw doet dienst als carport en tuinhuis en is ingeplant op $\pm 7,30$ meter van de woning en ± 7 meter van de voorste perceelsgrens. Er wordt een oprit naar het bijgebouw voorzien vanaf de straat. De oprit wordt voorzien in grasklinkers met een totale oppervlakte van $\pm 51 \text{ m}^2$. Aansluitend wordt een pad voorzien naar de voordeur met een oppervlakte van $\pm 7,5 \text{ m}^2$ en een pad naar de achtertuin met een oppervlakte van $\pm 14 \text{ m}^2$. Beiden worden voorzien in megategels die afwateren op eigen terrein. Tenslotte wordt aan de achterzijde nog een terras voorzien met een oppervlakte van $\pm 33,7 \text{ m}^2$. De rest van de tuin wordt groen voorzien.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde eengezinswoning na de sloop van de bestaande constructies. In de eerste plaats wordt een functiewijziging voorzien van voormalig landbouwbedrijf naar eengezinswoning. Het ingediende project voldoet aan de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen voor zonevreemde woningen en zonevreemde functiewijzigingen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.4.12, 4.4.15. en 4.4.23. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Voorliggende aanvraag is gelegen binnen agrarisch gebied en dient bijgevolg getoetst te worden aan de zonevreemde basisrechten. De aanvraag voorziet een eengezinswoning met een oppervlakte

van ± 131,2 m² en een bijgebouw van ± 40 m². De woning heeft een totaal volume van ± 742 m³. De woning is daarmee in overeenstemming met de voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde eengezinswoning. Er werd bovendien een voorwaardelijk gunstig advies bekomen van het departement Landbouw en Zeevisserij in verband met de zonevreemde functiewijziging.

Er bevinden zich geen actieve landbouwbedrijven in de onmiddellijke nabijheid van de woning. Er kan geoordeeld worden dat er geen landbouwexploitaties verhinderd worden door de aanvraag en dat het gebruik van het omliggende gebied behouden kan blijven. De woning wordt opgetrokken in een moderne sobere stijl en bevindt zich nabij de weg. Het achterliggende gebied blijft open ruimte. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het bijgebouw wordt opgetrokken binnen de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit en is bijgevolg niet vergunningsplichtig. De verhardingen in de zijtuin en achtertuin blijven beperkt tot minder dan 80 m² en kunnen eveneens als vrijgesteld beschouwd worden. De totale verhardingsgraad op het perceel is beperkt en neemt niet toe ten opzichte van de bestaande toestand. Ze is in overeenstemming met het landelijk karakter en kan bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden. In overeenstemming met de omgeving, de goede ruimtelijke ordening en de voorwaarden uit het advies van het Departement dient verder vertuining vermeden te worden. Enkel de huidige tuinzone, gelegen op het perceel van de woning zoals weergegeven op het inplantingsplan, kan als tuin worden ingericht.

Visueel-vormelijke elementen.

De woning wordt opgetrokken in een moderne stijl en heeft een normale oppervlakte en bouwvolume. De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De verhardingen zijn beperkt tot het functioneel noodzakelijke en bevinden zich nabij de woning. De totale oppervlakte is beperkt tot minder dan 80 m² in de zijtuin en achtertuin.

In het kader van de aanvraag met betrekking tot een zonevreemde woning, dient conform artikel 75 van het instrumentendecreet een last verbonden te worden aan de omgevingsvergunning. Om het landelijke, groene karakter van de omgeving te behouden wordt aan de aanvrager opgelegd minimaal 5 streekeigen hoogstambomen in de tuinzone van het perceel te voorzien.

Cultuurhistorische aspecten.

De te slopen gebouwen hebben geen bijzondere erfgoedwaarde, zodat het behoud hiervan niet opportuun is.

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 carport in het bijgebouw en een voorliggende oprit. Er is ruimte voor het parkeren van minimaal 2 voertuigen op eigen terrein.

Bodemreliëf.

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt geen hinder verwacht naar de omgeving toe.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

WATERTOETS

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

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

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 15.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 4952 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 12 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.

TOETSING LUIK MILIEU

Niet van toepassing

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 aanvrager dient te voorzien in een hemelwaterput van minimaal 15.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening van minimaal 4952 liter met een infiltratieoppervlakte van minimaal 12 m². **Er mag in geen geval een overloop van de infiltratievoorziening naar de riolering worden voorzien.**
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de omgeving tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en

afgevoerd worden naar een erkend verwerker.

- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
- Er mogen geen reliëfwijziging plaatsvinden op het perceel.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
- Verdere vertuining van het agrarisch gebied rondom de woning wordt niet toegestaan. Enkel de huidige tuinzone op het perceel van de woning kan als tuin worden ingericht.

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 minimaal 5 streekeigen hoogstam loofbomen met minimale plantmaat 12/14.
- 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 er toe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige bomen 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 te zijn voor de start van de werken en kan na het uitvoeren van de last in natura worden terug gevorderd.
- Het niet uitvoeren van de last in natura kan tot gevolg hebben dat de omgevingsvergunning komt te vervallen.
- De aanvrager dient een financiële waarborg te voorzien van € **1.250,00** (€ 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:
 - * Type: Borgtocht gevraagd door openbare instantie
 - * Bedrag van de borgtocht: € 1.250,00
 - * Uw referentie: OMV2025028500 (aanvraagnummer in het Omgevingsloket)
 - * Taal waarin de borgstellingsakte opgemaakt moet worden: Nederlands
 - * Korte omschrijving van het voorwerp van de borgstelling: ‘Last in natura – Kasteellaan 27’
 - * KBO-nummer begunstigde: 0207.518.137 (Gemeente Geetbets)
 - * Mailadres begunstigde: omgeving@geetbets.be
- De vergunning kan pas worden uitgevoerd na ontvangst van de waarborgsom. Hiervoor wordt na aanmaak van het borgtochtdossier een borgstellingsakte afgeleverd door de Deposito- en Consignatiekas. De aanvrager maakt deze akte over aan de gemeente.
- De bewijslast voor de vrijgave van de waarborg ligt bij de aanvrager, die door middel van fotomateriaal de uitvoering van de last in natura aantoont.
- De gemeente voorziet in een gedeeltelijke vrijgave van 50% van de waarborg na de aanplant. Een tweede gedeeltelijke vrijgave van 50% van de waarborg kan vijf jaar na uitvoering van de werken worden aangevraagd.
- De borgstellingsakte en aanvragen tot vrijgaven kunnen op één van volgende wijzen worden overgemaakt:

- * in het aanvraagdossier in het Omgevingsloket;
- * met een aangetekend schrijven aan het College van Burgemeester en Schepenen, Dorpsstraat 7, 3450 Geetbets;
- * via een e-mail gericht aan omgeving@geetbets.be.

- Indien de vrijgaven niet binnen de zes jaar na het voltooiën van de werken worden aangevraagd, dan wordt de waarborg eigendom van de Gemeente Geetbets.

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.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 MEI 2025 HET VOLGENDE:

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

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

1. De aanvrager dient te voorzien in een hemelwaterput van minimaal 15.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening van minimaal 4952 liter met een infiltratieoppervlakte van minimaal 12 m². **Er mag in geen geval een overloop van de infiltratievoorziening naar de riolering worden voorzien.**
2. Tijdens het slopen moet de hinder voor de omgeving tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
3. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
4. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
5. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
6. Er mogen geen reliëfwijziging plaatsvinden op het perceel.
7. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
8. Verdere vertuining van het agrarisch gebied rondom de woning wordt niet toegestaan. Enkel de huidige tuinzone op het perceel van de woning kan als tuin worden ingericht.
9. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.
10. 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 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 minimaal 5 streekeigen hoogstam loofbomen met minimale plantmaat 12/14.
- 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 er toe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.

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

- Conform artikel 77 §1 van het omgevingsvergunningsdecreet is de last onderworpen aan een financiële waarborg. Deze waarborg moet overgemaakt te zijn voor de start van de werken en kan na het uitvoeren van de last in natura worden terug gevorderd.

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

- De aanvrager dient een financiële waarborg te voorzien van € **1.250,00** (€ 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:

* Type: Borgtocht gevraagd door openbare instantie

* Bedrag van de borgtocht: € 1.250,00

* Uw referentie: OMV2025028500 (aanvraagnummer in het Omgevingsloket)

* Taal waarin de borgstellingsakte opgemaakt moet worden: Nederlands

* Korte omschrijving van het voorwerp van de borgstelling: 'Last in natura – Kasteellaan 27'

* KBO-nummer begunstigde: 0207.518.137 (Gemeente Geetbets)

* Mailadres begunstigde: omgeving@geetbets.be

- De vergunning kan pas worden uitgevoerd na ontvangst van de waarborgsom. Hiervoor wordt na aanmaak van het borgtochtdossier een borgstellingsakte afgeleverd door de Deposito- en Consignatiekas. De aanvrager maakt deze akte over aan de gemeente.

- De bewijslast voor de vrijgave van de waarborg ligt bij de aanvrager, die door middel van fotomateriaal de uitvoering van de last in natura aantoont.

- De gemeente voorziet in een gedeeltelijke vrijgave van 50% van de waarborg na de aanplant. Een tweede gedeeltelijke vrijgave van 50% van de waarborg kan vijf jaar na uitvoering van de werken worden aangevraagd.

- De borgstellingsakte en aanvragen tot vrijgaven kunnen op één van volgende wijzen worden overgemaakt:

* in het aanvraagdossier in het Omgevingsloket;

* met een aangetekend schrijven aan het College van Burgemeester en Schepenen, Dorpsstraat 7, 3450 Geetbets;

* via een e-mail gericht aan omgeving@geetbets.be.

- Indien de vrijgaven niet binnen de zes jaar na het voltooien van de werken worden aangevraagd, dan wordt de waarborg eigendom van de Gemeente Geetbets.

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 vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

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

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

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

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

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

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

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Gemeente Geetbets
Dorpsstraat 7
3450 Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
10/04/2025	2025028500 (V2)	2025_002786_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Boeckx		02 214 48 48	
info@lv.vlaanderen.be			24/4/2025

Onderwerp: 'Het verbouwen en renoveren van een bestaande ééngezinswoning, slopen van bijgebouw en het plaatsen van tuinhuis en carport '

Aanvrager: Eric Steenbergen, Holrakkerstraat 77, 3510 Hasselt

Bouwplaats: GEETBETS 2 AFD/RUMMEN: sectie G, 0116/00C002

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorlopig ongunstig advies bij.

De aanvraag heeft geen betrekking op de verbouwing en renovatie van een vrijstaande eengezinswoning, alsook het slopen van bijgebouw en plaatsen van tuinhuis en carport. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dient vast te stellen dat de voorgestelde werken geen zonevreemde functiewijziging bevat. De site Kasteellaan 27, Geetbets is gekend als een gewezen landbouwzetel waarin een landbouwonderneming is gevestigd geweest volgens KBO (Kruispuntdatabank voor Ondernemingen) tussen 2008 en 2013. Dit maakt dat de site eerst van functie dient te worden gewijzigd naar wonen alvorens er aanspraak kan gemaakt worden op de toepassing van de zonevreemde basisrechten.

Bij ontstentenis van een zonevreemde functiewijziging dient het Agentschap Landbouw en Zeevisserij voorlopig een ongunstig advies te verstrekken.

Hoogachtend,

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Hilde Villé
Adviseur dossiers ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Gemeente Geetbets
Dorpsstraat 7
3450 Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
6/05/2025	2025028500 (V3)	2025_002786_v2	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Boeckx info@lv.vlaanderen.be		02 214 48 48	12/5/2025

Onderwerp: 'Renovatie bestaande ééngezinswoning met afbraak en nieuwbouw bijgebouw'

Aanvrager: Eric Steenbergen, Holrakkerstraat 77, 3510 Hasselt

Bouwplaats: GEETBETS 2 AFD/RUMMEN: sectie G, 0116/00C002

Geachte,

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

De aanvraag voorgelegde aanvraag heeft geen betrekking op de functiewijziging van een landbouw naar wonen en de verbouwing en renovatie van een vrijstaande eengezinswoning, alsook het slopen van bijgebouw en plaatsen van tuinhuis en carport.

De site Kasteellaan 27, Geetbets is gekend als een gewezen landbouwzetel waarin een landbouwonderneming is gevestigd geweest volgens KBO (Kruispuntdatabank voor Ondernemingen) tussen 2008 en 2013. De site is gelegen op meer dan 4km van SBZ-h en ruim 1 km t.o.v. van VEN. In een nabijheid van ongeveer 150m is er een exploitatie met vee gekend. Tevens zijn er in een straal van 300m zijn er 33 niet-landbouwwoningen gekend.

Artikel 11. (01/09/2009 - ...)

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 :

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

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.

Na onderzoek kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij instemmen met de gevraagde zonevreemde functiewijziging. Voor wat betreft de gewenste verbouwingswerken wordt er verwezen naar de zonevreemde basisrechten.

Gelet op de toch wel geïsoleerde en vrijstaande ligging dient er op te worden gewezen dat een latere vertuining in de richting van de aanpalende percelen gelet op het feit dat dit agrarische gebruikspcelen betreffen, dan ook uit landbouwkundig standpunt ongewenst is.

Hoogachtend,

Hilde Villé
Adviseur dossiers ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij