

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN
SCHEPENEN TOT WEIGERING VAN EEN
OMGEVINGSVERGUNNING**

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2026009631
Referentie gemeente: OMV_2026_00005
Projectnaam omgevingsloket: regularisatie - Duplicaat van 2025147344
Projectnaam gemeente: de regularisatie van de aanbouw, dakuitbouw en grotere loods
Ligging: Verdaelstraat 159
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 26 mei 2026
Aard van de beslissing weigering

De aanvraag ingediend door Danny Paulus wonende te Verdaelstraat 159 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 24 januari 2026

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 19 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Verdaelstraat 159, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 98H2, 98A2 en 98Y

Het betreft een aanvraag tot de regularisatie van de aanbouw, dakuitbouw en grotere loods. 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 21 mei 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de regularisatie van de aanbouw, dakuitbouw en grotere loods. 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 27 februari 2026 t.e.m. 28 maart 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend. Er werd geen informatievergadering gehouden.

ADVIEZEN

Op 27 maart 2026 werd een ongunstig advies ontvangen van het Departement Landbouw en Visserij:

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

De voorgestelde werken voorzien in de regularisatie bijgebouw, dakuitbouw, buitentrap/grotere loods, buitenopslag. Ter plaatse is er een activiteit van bouwfirma gekend.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst haar advies te beperken tot het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Achter de woning te Verdaelstraat merken we op dat de kaveldiepte zich beperkt tot ongeveer 55m, waarbij er slechts een gering gedeelte van de

uitgevoerde werken ook effectief in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is. De uitgevoerde werken zijn niet in overeenstemming met de basisbestemming van het gebied en worden in het voorgelegde dossier eerder slecht gevisualiseerd. Duidelijk is echter dat er voor de aanleg van betonverharding in agrarisch gebied, uitgaande van een zonevreemde activiteit dan ook alle vergunningsgrond ontbreekt en zich een ontharding opdringt.

De buitenopslag beperkt zich niet enkel tot de percelen die onderdeel uitmaken van deze regularisatievraag. Het is namelijk duidelijk dat er tevens aan de overzijde van de Verdaelstraat, tegenover woning 159 een terrein werd ingericht voor opslag van materiaal en materieel dat gelinkt kan worden aan deze bouwfirma. Dit terrein is volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en maakt geen onderdeel uit van dit regularisatiedossier. Er dient opgemerkt te worden dat deze uitgevoerde werken niet in overeenstemming zijn met de landschappelijk waardevol agrarische basisbestemming en hiervoor dan ook een vergunningsgrond ontbreekt. Deze werken werden uitgevoerd rond het jaar 2012. Volgens onze gegevens is hier geen vergunning gekend. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij acht het wenselijk dat hier verdere stappen worden ondernomen tot ontharding en terreinherstel.

Op 24 februari 2026 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van De Watering van Sint-Truiden:

De locatie zelf is niet gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De straat ter hoogte van huisnummer 159 kan bij noodweer wel deels/tijdelijk onder water komen te staan, en is volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse Overheid gelegen in een risicozone voor pluviale overstromingen. Volgens de info in het aanvraagformulier kan worden afgeleid dat het vloerpeil van de gebouwen ongeveer 0,3 m boven straatniveau zijn gelegen. Hierdoor wordt het risico op instroom van water vanuit de straat naar de gebouwen sterk beperkt. Wel kan het rioleringsstelsel in de straat tijdens noodweer onder druk komen te staan, met mogelijke terugslag vanuit riolering tot gevolg.

Vandaar dat wij de initiatiefnemer aanraden om de aansluitingen op de riolering te voorzien van een goed inspecteerbare terugslagkleppen.

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

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

woongebieden met landelijk karakter

de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

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 principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven wat betreft de woning en bedrijfsactiviteiten binnen woongebied met landelijk karakter.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven wat betreft de verhardingen, bebouwing en opslag binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Verkaveling

Op 3 juli 1979 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning (ref. 1979/0002/01) verleend voor een bijkomend lot voor een vrijstaande eengezinswoning.

Op 18 augustus 1988 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingswijziging (ref. 1979/0002/02) verleend voor het bouwen van een loods van maximaal 290m². De loods werd voorzien op 6,45 meter achter de woning en met een bouwdiepte van 18,14 meter.

Op 5 december 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingswijziging (1979/0002/03) verleend voor het splitsen van lot 2 in 2 loten bestemd voor een halfopen eengezinswoning. In de stedenbouwkundige voorwaarden werd opgenomen: “de gebouwen die werden gebouwd zonder de nodige vergunning af te breken (de veranda, het bureel en een gedeelte van de loods).

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

De aanvraag wijkt voor meerdere onderdelen af van de stedenbouwkundige voorschriften. Er worden in de aanvraag geen afwijkingen aangevraagd zoals beschreven in 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:

Onder **woongebied met landelijk karakter** wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook “afwerkingsgebied” genoemd. Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd “voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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:

- Bouwmisdrijf BM2020/03 voor het zonder vergunning opsplitsen in meerdere wooneenheden zie CBS 12/05/2020.
- Op 3 juli 1979 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning (ref. 1979/0002/01) verleend voor een bijkomend lot voor een vrijstaande eengezinswoning.
- Op 6 mei 1980 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning (1980/12) verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.
- Op 18 augustus 1988 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingswijziging (ref. 1979/0002/02) verleend voor het bouwen van een loods van maximaal 290m². De loods werd voorzien op 6,45 meter achter de woning en met een bouwdiepte van 18,14 meter.
- Op 18 augustus 1988 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning (ref. 1988/0038) verleend voor het bouwen van een loods van 270m². De loods werd vergund op 6,45 meter achter de woning en met een bouwdiepte van 18,14 meter en een breedte van 15,0 meter.
- Op 26 oktober 1990 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning (ref. 1990/0049) geweigerd voor het bouwen van een kantoorruimte naast de woning.
- Op 6 november 1990 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning (ref. 1990/0037) verleend voor het bouwen van een kantoorruimte naast de woning.
- Op 5 december 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingswijziging (1979/0002/03) geweigerd voor het vergroten van de loods en het plaatsen van een veranda en bureel.
- Op 5 december 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingswijziging (1979/0002/03) verleend voor het splitsen van lot 2 in 2 loten bestemd voor een halfopen eengezinswoning. In de stedenbouwkundige voorwaarden werd opgenomen: “de gebouwen die werden gebouwd zonder de nodige vergunning af te breken (de veranda, het bureel en een gedeelte van de loods).
- Op 23 december 2019 werd door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke omgevingsvergunning (OMV/2019/00103) verleend voor het vellen van 2 bomen in de achtertuin.

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>

- 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 Verdaelstraat, aan het einde van een woonlint in deelgemeente Grazen. De aanvraag heeft betrekking op een aantal percelen die zich in een zijstraat van de hoofdweg van de weg bevinden. De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open bebouwingen en enkele landbouwbedrijven. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. De rest van de omgeving is zeer landelijk.

Voorwerp van de aanvraag.

De aanvraag heeft betrekking op enkele percelen waarop zich een eengezinswoning bevindt met een achterliggende loods en een aanpalend kantoorgebouw. Er bevinden zich verschillende verhardingen rondom de loods. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een perceel dat volledig is ingericht voor de bedrijfsvoering van het bouwbedrijf dat gevestigd is op het terrein. De woning op het terrein en het aanpalende kantoorgebouw aan de linkerzijde zijn vergund. Enkel de dakkapel werd niet vergund. Aan de achterzijde bevindt zich een aanbouw en veranda die niet werden vergund. Rechts van de woning bevindt zich een buitentrap die niet werd vergund. Aansluitend op de aanbouw bevindt zich een loods van 21 meter diep en 15 meter breed. De loods werd vergund met een bouwdiepte van 18 meter. Rondom de loods bevinden zich verschillende verhardingen voor het stockeren van materialen in het kader van de bedrijfsvoering. Ter hoogte van de achtergevel van de loods bevindt zich nog een klein onvergund bijgebouw.

De woning met aanbouw en bedrijfsloods hebben een gezamenlijke bouwdiepte van ± 41 meter. De woning is ingeplant op $\pm 10,60$ meter van de voorste perceelsgrens. De aanbouw die de woning en de loods verbindt is circa 3,85 meter diep en heeft een oppervlakte van ± 60 m². De aanvraag voorziet een regularisatie van deze bebouwing en de verwijdering van het dakterras op de aanbouw. De verhardingen op het terrein bestaan uit een oprit in kasseien, een oprit in klinkers, een terras, een betonverharding voor stockage en enkele tuinpaden. De totale verharding die vergund werd op het perceel bedraagt ± 200 m². De aangevraagde verharding bedraagt ± 746 m².

Voorliggende aanvraag voorziet enkel de regularisatie van bestaande bebouwing en verharding. Er worden geen bijkomende verhardingen of constructies voorzien. Daarnaast bevindt zich op het terrein tegenover de aanvraag een opslag van bouwmaterialen in functie van de bedrijfsvoering van voorliggende aanvraag. Deze verharding en opslag is niet opgenomen in de aanvraag en bevindt zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Functionele inpasbaarheid.

Voorliggende aanvraag is gelegen binnen woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor “voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter.

Op voorliggend terrein bevindt zich een bouwbedrijf waarvan de omvang van de activiteiten ruimer is dan het perceel beschreven in de aanvraag. Bovendien is het onduidelijk op basis van de aanvraag, wat de impact van de activiteiten op de omgeving is. Een deel van de bedrijfsvoering, zowel verharding als bebouwing en opslag van materialen, bevindt zich binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze activiteiten zijn niet in overeenstemming met de bestemming en bijgevolg niet functioneel inpasbaar. De activiteiten komen, zoals voorgelegd in de aanvraag, niet in aanmerking voor vergunning. Deze onverenigbaarheid met de bestemming werd ook aangehaald in het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij. De voorgelegde aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De aanvraag voorziet het regulariseren van een uitbouw en veranda tussen de achtergevel en de loods. Daarnaast voorziet de aanvraag ook de regularisatie van de verlenging van de loods met $\pm 3,0$ meter. De vergunde afstand tussen de woning en de loods is $\pm 6,50$ meter. In de huidige toestand bevinden de loods en aanbouw zich tegen elkaar, waardoor er geen vrije ruimte achter de woning is en de bouwdiepte ± 40 meter bedraagt. De aanbouw en veranda, met een oppervlakte van 60 m², verhogen de impact op de ruimte binnen het woongebied met landelijk karakter aanzienlijk. Zowel door de bijkomende oppervlakte als de visuele verbinding van beide gebouwen. De bebouwde oppervlakte binnen het woongebied met landelijk karakter op dit perceel is reeds aanzienlijk. Het regulariseren van de onvergunde aanbouw en veranda verhoogt de ruimte-inname aanzienlijk en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien werd de afbraak van de veranda en aanbouw opgenomen in de voorwaarde van de vergunning dd.

5 december 2006. Gelet op het feit dat destijds geoordeeld werd dat deze constructies niet in aanmerking komen voor vergunning en ze zelfs eerder geweigerd werden. Gelet op het feit dat de huidige visie in deze niet is gewijzigd, dient de regularisatie geweigerd te worden wegens niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast voorziet de aanvraag eveneens de regularisatie van een buitentrap aan de rechterzijgevel. Een buitentrap wordt enkel toegestaan indien deze een aparte wooneenheid bedient, hetgeen in voorliggende aanvraag niet van toepassing is. Bovendien verhoogt het regulariseren van de buitentrap de mogelijkheden tot opsplitsen van de woning in meerdere eenheden. Het creëren van een meergezinswoning binnen landelijke woonlint in deze zone is niet wenselijk. De regularisatie van de buitentrap wordt bijgevolg eveneens geweigerd.

De dakuitbouw aan de achterzijde van de woning voorziet geen verdere inname van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en heeft een beperkte visuele impact. De uitbouw is bijgevolg aanvaardbaar. Het aansluitende terras op de verdieping is niet aanvaardbaar bij een eengezinswoning met voldoende tuinzone. Het terras wordt bijgevolg geweigerd.

Tenslotte dient opgemerkt te worden dat een groot aantal verhardingen in het kader van de bedrijfsvoering zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevinden. Op de verhardingen worden zowel materialen als voertuigen gestald. Dergelijke invulling van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied is niet in overeenstemming met de bestemming en is in geen geval in overeenstemming met de gewenste goede ruimtelijke ordening. De aanvraag doet geen uitspraken over de verhardingen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er werd dan ook een ongunstig advies ontvangen van het Departement Landbouw en Zeevisserij. Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied is enkel bestemd voor agrarische doeleinden en dit met de nodige aandacht voor het landschappelijk karakter van de omgeving. Een bouwbedrijf met een groot aantal verhardingen en opslag van materiaal is niet in overeenstemming met het gewenste ruimtegebruik. Alle verhardingen en materialen in agrarisch gebied dienen verwijderd te worden. De gewenste regularisatie van deze verhardingen wordt dan ook geweigerd.

Visueel-vormelijke elementen.

Voorliggende aanvraag voorziet een aanzienlijke inname van terrein binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter. De opslag van materialen en de aanleg van verhardingen binnen agrarisch gebied is niet in overeenstemming met de omgeving. Deze gebieden zijn voornamelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid en niet voor bouwbedrijven. Enkel in beperkte mate en met de nodige maatregelen kan dergelijke bedrijvigheid worden ingepast binnen het woongebied met landelijk karakter. Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dient echter vrij te blijven van elke activiteit die niet agrarisch is. Voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische aspecten.

Niet van toepassing.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project voorziet geen bijkomende mobiliteit ten opzichte van de bestaande toestand. Het bouwbedrijf en kantoorgebouw zorgen echter voor een mobiliteitsvraag die in het kader van de aanvraag niet beschreven werd. Bijgevolg kan de impact van het verkeer op het omliggende landschappelijk waardevol gebied en de omliggende bebouwing onvoldoende worden ingeschat. De opslag van materialen bevindt zich deels in agrarisch gebied, waardoor er ook mobiliteitsimpact is binnen deze zone. Deze activiteiten zijn niet in overeenstemming met de bestemming en komen bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Bodemreliëf.

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd in het kader van voorliggende aanvraag.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

///

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.

Voorliggende aanvraag voorziet de regularisatie van zowel bebouwing als verhardingen en voorziet een totale bebouwde oppervlakte van $\pm 650 \text{ m}^2$ en een totale verharding van $\pm 746 \text{ m}^2$. Daarnaast bevindt zich aan de overzijde nog een volledig verhard terrein van $\pm 730 \text{ m}^2$, dienstig als opslag voor het bouwbedrijf dat deel uitmaakt van voorliggende aanvraag.

Het project heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt beperkt in overstromingsgevoelig gebied. Voorliggende straat ligt in overstromingsgevoelig gebied en ook het terrein dat voor opslag gebruikt wordt tussen beide delen van de Verdaelstraat is volledig in overstromingsgevoelig gebied gelegen. Het terrein is gelegen binnen zowel pluviaal als fluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine kans op overstromingen. De verhardingen zijn niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en zijn eveneens niet in overeenstemming met de doelstellingen van het algemeen waterbeleid. Deze verhardingen dienen verwijderd te worden.

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt 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 voor de gebouwen 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 20.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van 5000 liter en infiltratieoppervlakte 12 m^2 . Er wordt een afwijking gevraagd van de gewestelijke hemelwaterverordening voor het voorzien van een kleinere hemelwaterput dan de gevraagd 59.000 liter conform de verordening. Deze afwijking is aanvaardbaar omwille van het feit dat de aanvraag slechts betrekking heeft op hergebruik voor een eengezinswoning. Een hemelwaterput van 20.000 liter is hiervoor ruim voldoende. Wel dient opgemerkt te worden dat uit de aanvraag niet blijkt of er hemelwaterrecuperatie mogelijk is voor het gebruik van de loods.

Het project voorziet de regularisatie van een grote hoeveelheid verhardingen. Het gaat om niet waterdoorlatende verhardingen met een totale oppervlakte van $\pm 746 \text{ m}^2$ waarvan $\pm 200 \text{ m}^2$ vergund. Het hemelwater wordt niet opgevangen en infiltreert rondom de verhardingen op aanpalende percelen. Het lijkt dat er onvoldoende vrije infiltratieoppervlakte aanwezig is rondom de verharding op eigen terrein. Op basis van de aangeleverde plannen en informatie kan het tegendeel niet worden vastgesteld. Hierdoor wordt er niet aan de provinciale

hemelwaterverordening voldaan. De aanvraag voor de regularisatie van verhardingen dient onder zijn huidige vorm geweigerd te worden.

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 niet 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.

Gelet op de onverenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften. Gelet op het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Zeevisserij. Gelet op het groot aantal verhardingen en opslag binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Gelet op de onverenigbaarheid met de Provinciale hemelwaterverordening. Gelet op het niet naleven van eerdere vergunningsvoorwaarden.

Wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag ongunstig te adviseren en de aanvraag te weigeren.

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 27 februari 2026 t.e.m. 28 maart 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 mei 2026 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning op basis van de ingewonnen adviezen en de toetsing aan de omgeving.

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of

groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- Bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be), of
- Per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan: De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op .Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets, Administratief Centrum De Molencouter, Dorpsstraat 7, 3450 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_2026009631*);
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 besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (*OMV_2026009631*)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit 'wegenberoep'. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 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. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.

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.

De locatie zelf is niet gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De straat ter hoogte van huisnummer 159 kan bij noodweer wel deels/tijdelijk onder water komen te staan, en is volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse Overheid gelegen in een risicozone voor pluviale overstromingen. Volgens de info in het aanvraagformulier kan worden afgeleid dat het vloerpeil van de gebouwen ongeveer 0,3 m boven straatniveau zijn gelegen. Hierdoor wordt het risico op instroom van water vanuit de straat naar de gebouwen sterk beperkt. Wel kan het rioleringsstelsel in de straat tijdens noodweer onder druk komen te staan, met mogelijke terugslag vanuit riolering tot gevolg.

Vandaar dat wij de initiatiefnemer aanraden om de aansluitingen op de riolering te voorzien van een goed inspecteerbare terugslagkleppen.

Voor deze aanvraag wordt een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht.

Namens de Watering van sint-truiden,
Dr. Karel Vandaele
Erosiecoördinator - watermanager.

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Gemeente Geetbets
Dorpsstraat 7
3450 Geetbets

| | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| uw bericht van 19/02/2026 | uw kenmerk 2026009631 (V1) | ons kenmerk 2026_001249_v1 | bijlagen |
| vragen naar/e-mail Tom Boeckx info@lv.vlaanderen.be | | telefoonnummer 02 214 48 48 | datum 27/3/2026 |

Onderwerp: 'Regularisatie van een bijgebouw/dakuitbouw/buitentrap/grotere loods'

Aanvrager: Danny Paulus, Verdaelstraat 159, 3450 Geetbets

Bouwplaats: GEETBETS 3 AFD/GRAZEN: sectie A, 0098/00A002, 0098/00H002, 0098/00Y000

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 ongunstig advies bij.

De voorgestelde werken voorzien in de regularisatie bijgebouw, dakuitbouw, buitentrap/grotere loods, buitenopslag. Ter plaatsen is er een activiteit van bouwfirma gekend.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst haar advies te beperken tot het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Achter de woning te Verdaelstraat merken we op dat de kaveldiepte zich beperkt tot ongeveer 55m, waarbij er slechts een gering gedeelte van de uitgevoerde werken ook effectief in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is. De uitgevoerde werken zijn niet in overeenstemming met de basisbestemming van het gebied en worden in het voorgelegde dossier eerder slecht gevisualiseerd. Duidelijk is echter dat er voor de aanleg van betonverharding in agrarisch gebied, uitgaande van een zonevreemde activiteit dan ook alle vergunningsgrond ontbreekt en zich een ontharding opdringt.

De buitenopslag beperkt zich niet enkel tot de percelen die onderdeel uitmaken van deze regularisatievraag. Het is namelijk duidelijk dat er tevens aan de overzijde van de Verdaelstraat, tegenover woning 159 een terrein werd ingericht voor opslag van materiaal en materieel dat gelinkt kan worden aan deze bouwfirma. Dit terrein is volledig gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en maakt geen onderdeel uit van dit regularisatiedossier. Er dient opgemerkt te worden dat deze uitgevoerde werken niet in overeenstemming zijn met de landschappelijk waardevol agrarische

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

basisbestemming en hiervoor dan ook een vergunningsgrond ontbreekt. Deze werken werden uitgevoerd rond het jaar 2012. Volgens onze gegevens is hier geen vergunning gekend. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij acht het wenselijk dat hier verdere stappen worden ondernomen tot ontharding en terreinherstel.

Hoogachtend,

Hilde Villé
Adviseur dossiers ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij