



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

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

### **Gemeentebestuur Geetbets**

**Provincie Vlaams Brabant**

<b>Referentie omgevingsloket:</b>	OMV_2025138397
<b>Referentie gemeente:</b>	OMV_2025_00074
<b>Projectnaam omgevingsloket:</b>	NB 25.005 H VC
<b>Projectnaam gemeente:</b>	het oprichten van een hobbystal bij de eengezinswoning
<b>Ligging:</b>	Lutzestraat zn Dienst Omgeving
<b>Contactpersoon:</b>	omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
<b>Datum Beslissing</b>	27 januari 2026
<b>Aard van de beslissing</b>	weigering

De aanvraag ingediend door mevrouw Elisa Chrétien met als contactadres Lutzestraat 46 te 3450 Geetbets en de heer Simon Vanacken met als contactadres Lutzestraat 46 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 14 november 2025  
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 11 december 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Lutzestraat zn, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie E nr. 53T

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een hobbystral bij de eengezinswoning.  
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 januari 2026.

## **VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**

### **ALGEMENE INFO**

#### **BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het oprichten van een hobbystral bij de eengezinswoning.

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 15 december 2025 werd het advies ontvangen van de Watering van Sint-Truiden.**

Volgens de info in het overstromingsrapport (zie bijlage), is de VMM de adviesverlenende overheid in het kader van de watertoets voor deze aanvraag.

**Op 23 december 2025 werd het advies ‘geen advies’ ontvangen van het Departement Landbouw en Zeevisserij.**

**Op 9 januari 2026 werd het ongunstig advies ontvangen van De Vlaamse Milieumaatschappij (Volledig advies zie bijlage):**

## **BESLUIT**

Het project wordt **ongunstig** geadviseerd en is niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. We hebben volgende bemerkingen bij het dossier:

- Het vloerpeil moet minimaal 27,52 mTAW bedragen;
- Het verlies van waterbergingsruimte moet gecompenseerd worden tot het overstromingspeil met middelgrote kans op 27,22 mTAW;
- Ophogingen rondom het gebouw moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van het gebouw.
- De omliggende grond mag alleszins niet opgehoogd worden. Uitgegraven grond moet afgevoerd worden;
- De hemelwaterput moet voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen.

Door de ingrijpende aanpassingen die nodig zijn aan het ontwerp is de aanvraag niet vergunbaar, zelfs niet met voorwaarden. De plannen moeten aangepast worden en opnieuw voor advies voorgelegd worden.

## **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 voorliggende aanvraag wenst gebruik te maken van artikel 4.4.8/2 van de VCRO betreffende het stallen van weidedieren, voor het plaatsen van een hobbystal in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Artikel 4.4.8/2.

§ 1. In gebieden met een gebiedsaanduiding die tot de categorie 'landbouw' behoren, kan, voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgegeven voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, als voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 1) de stal wordt volledig opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;
- 2) de stal heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter;
- 3) de stal heeft een maximale vloeroppervlakte van 120 vierkante meter per hectare graasland, met een absoluut maximum van 200 vierkante meter.

*Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.*

*Gebieden met bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg die overeenkomstig artikel 7.4.13 werden geconcordeerd naar de categorie met de gebiedsaanduiding 'landbouw' worden voor de toepassing van het eerste lid gelijkgesteld met gebieden met een gebiedsaanduiding die behoren tot de categorie 'landbouw'.*

*De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt niet in de volgende gebieden:*

*1° ruimtelijk kwetsbaar gebied;*

*2° gebieden aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen als:*

- a) bouwvrij agrarisch gebied;*
- b) agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.*

§ 2. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van een stal voor weidedieren, verleend met toepassing van paragraaf 1, vervalt van rechtswege naast de gevallen, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft.

*Na het verval van de vergunning, vermeld in het eerste lid, moet de stal voor weidedieren binnen zes maanden worden afgebroken.*

§ 3. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel, onder meer inzake de berekening en de vaststelling van de termijn van vijf opeenvolgende jaren opgenomen in paragraaf twee, eerste lid.

Voorliggende aanvraag voorziet een hobbystal van circa 72 m<sup>2</sup> met een maximale hoogte van 3,5 meter bestemd voor 4 mini-paarden. De aanvraag voldoet bijgevolg aan de voorwaarden 2) en 3) van §1 van artikel 4.4.8/2. De aanvraag wordt opgericht binnen een afstand van 50 meter van de woning met adres Lutzestraat 46. Voor de woning werd een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van de zonevreemde woning dd. 2018. De bestaande toestand van het perceel komt niet overeen met deze laatst vergunde toestand. Op het perceel bevinden zich verschillende bijgebouwen en verhardingen die conform de vergunning van 2018 zouden worden afgebroken. De aanvraag heeft bijgevolg geen betrekking op een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning en kan niet in overeenstemming met voorwaarde 1) van §1 van artikel 4.4.8/2 beschouwd worden. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de afwijkingsmogelijkheden zoals beschreven in de VCRO. De aanvraag komt daardoor niet in aanmerking voor vergunning.

### **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 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 5 juli 2013
- Provinciale verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 24 juni 2014
- Provinciale Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023

## **Historiek**

Op het perceel van de aanvraag is geen vergunningshistoriek gekend.

Op het aanpalende perceel waarop de woning zich bevindt, werden volgende vergunning afgeleverd:

- Op 2 februari 1962 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning.
- Op 18 december 2018 werd door het college van burgemeester en schepenen een omgevingsvergunning (ref. OMV/2018/00073) verleend voor het verbouwen van een zonevreemde woning.

## **Andere zoneringsgegevens van het goed**

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

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

De aanvraag is gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied. Er worden in voorliggende aanvraag geen rioleringswerken of aansluiting op de riolering voorzien.

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](http://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](http://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 Lutzestraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg in een zeer landelijke omgeving. De nabije omgeving bestaat uit landbouwpercelen, weides en beboste percelen met hier en daar een alleenstaande zonevreemde woning of een kleinschalig landbouwbedrijf. De westelijke perceelsgrens van het terrein wordt gevormd door de Melsterbeek.

### **Voorwerp van de aanvraag.**

Het ingediende project voorziet het oprichten van een hobbystal voor mini-paarden bij de eengezinswoning met adres Lutzestraat 46. Het terrein van de aanvraag heeft een oppervlakte van  $\pm 27a55ca$ . De aanvraag voorziet een hobbystal van  $72 m^2$ , ingeplant op circa 20 meter afstand van de woning met adres Lutzestraat 46. De afstand tot de as van de Melsterbeek bedraagt  $\pm 15$  meter. De hobbystal is bestemd voor 4 mini-paarden en bestaat uit een open grondplan van 5 op 8 meter, afgewerkt met een zadeldak dat aan 2 meter overkraagt aan weerszijden. De bebouwde oppervlakte bedraagt  $\pm 40 m^2$  met een horizontale dakoppervlakte van  $\pm 72 m^2$ . De stal heeft een maximale nokhoogte van 3,50 meter. Het vloerpeil is voorzien op  $\pm 5$  cm boven het maaiveld.

### **Functionele inpasbaarheid.**

Het ingediende project voldoet niet aan de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De aanvraag is bijgevolg niet functioneel inpasbaar en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning. Een verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is niet meer noodzakelijk. Toch worden enkel aandachtspunten aangehaald.

### **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.**

De aanvraag is voorzien op een perceel dat gelegen is naast de Melsterbeek. De hobbystal wordt volledig voorzien binnen overstromingsgevoelig gebied. Elke vorm van bebouwing binnen overstromingsgevoelig gebied dient bij voorkeur vermeden te worden. Het plaatsen van een hobbystal voor mini-paarden is niet in overeenstemming met het zuinig ruimtegebruik binnen overstromingsgevoelig gebied. Er werd bovendien een volledig ongunstig advies verleend door de VMM in verband met de inplanting van de hobbystal. De aanvraag kan bijgevolg niet gunstig beoordeeld worden en is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

### **Visueel-vormelijke elementen.**

De omgeving is gekenmerkt als zeer landelijk en open. Het plaatsen van een hobbystal op een open perceel is niet in overeenstemming met de kwaliteiten van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Op basis van het aangeleverde inplantingsplan zijn er mogelijkheden om de stal compacter te plaatsen bij de reeds bebouwde omgeving.

### **Cultuurhistorische aspecten.**

Niet van toepassing.

### **Mobiliteitsaspect.**

Niet van toepassing.

### **Bodemreliëf.**

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

### **Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

Niet van toepassing.

## **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 een beperkte oppervlakte, maar is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied volgens zowel de pluviale als de fluviale overstromingskaarten. Er wordt een middelgrote kans op overstromingen verwacht met waterpeilen tot 27,22 mTAW. 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. De verloren waterbergingsruimte ten gevolge van het project wordt in de voorliggende aanvraag niet gecompenseerd. Het is bovendien onduidelijk op welk vloerpeil de stal wordt voorzien. Er werd advies gevraagd aan de Vlaams Milieu-maatschappij. Er werd een volledig ongunstig advies ontvangen omwille van de volgende redenen:

- Het vloerpeil moet minimaal 27,52 mTAW bedragen;
- Het verlies van waterbergingsruimte moet gecompenseerd worden tot het overstromingspeil met middelgrote kans op 27,22 mTAW;
- Ophogingen rondom het gebouw moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van het gebouw. De omliggende grond mag alleszins niet opgehoogd worden. Uitgegraven grond moet afgevoerd worden;
- De hemelwaterput moet voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen.

Op basis van het voorgaande kan vastgesteld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstellingen van het waterbeleid.

De aanvraag werd ook getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 7.500 liter en een infiltratievoorziening met inhoud 2400 liter en een infiltratieoppervlakte 12 m<sup>2</sup>. 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.

### ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Gelet op het niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.4.8/2 van de VCRO met betrekking tot het stallen van weidedieren. Gelet op het ongunstig advies van de Vlaamse Milieu-Maatschappij. Kan geoordeeld worden 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.

**Er wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag ongunstig 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 27 januari 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](http://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\_2025138397*);
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\_2025138397)' 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.

# AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid  
[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

Gemeente Geetbets  
Dorpsstraat 7  
3450 Geetbets

<b>uw bericht van</b> 11/12/2025	<b>uw kenmerk</b> 2025138397 (V1)	<b>ons kenmerk</b> 2025_008571_v1	<b>bijlagen</b>
<b>vragen naar/e-mail</b> Tom Boeckx info@lv.vlaanderen.be		<b>telefoonnummer</b> 02 214 48 48	<b>datum</b> 23/12/2025

Onderwerp: 'Het oprichten van een hobbystal voor minipaarden'

Aanvrager: Elisa Chrétien, Lutzestraat 46, 3450 Geetbets  
Simon Vanacken, Lutzestraat 46, 3450 Geetbets

Bouwplaats: GEETBETS 2 AFD/RUMMEN: sectie E, 0053/00T000

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde vraag tot advies goed ontvangen.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een perceel dat gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en gaat niet uit van een beroepsmatig landbouwbedrijf. De aanvraag moet bijgevolg afgetoetst worden aan de bepalingen die zijn opgenomen in Art. 4.4.8/2. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening:

*"§ 1. In gebieden met een gebiedsaanduiding die tot de categorie 'landbouw' behoren, kan, voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgegeven voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, als voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:*

*1° de stal wordt volledig opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;*

*2° de stal heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter;*

*3° de stal heeft een maximale vloeroppervlakte van 120 vierkante meter per hectare grasland, met een absoluut maximum van 200 vierkante meter.*

# AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

*Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.*

*Gebieden met bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg die overeenkomstig artikel 7.4.13 werden geconcordeerd naar de categorie met de gebiedsaanduiding 'landbouw' worden voor de toepassing van het eerste lid gelijkgesteld met gebieden met een gebiedsaanduiding die behoren tot de categorie 'landbouw'.*

*De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt niet in de volgende gebieden:*

*1° ruimtelijk kwetsbaar gebied;*

*2° gebieden aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen als:*

- a) bouwvrij agrarisch gebied;*
- b) agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.*

*§ 2. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van een stal voor weidedieren, verleend met toepassing van paragraaf 1, vervalt van rechtswege naast de gevallen, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft.*

*Na het verval van de vergunning, vermeld in het eerste lid, moet de stal voor weidedieren binnen zes maanden worden afgebroken."*

De vergunningverlenende overheid dient na te gaan of de aanvraag aan de bovenvermelde bepalingen voldoet en kan desnoods voorwaarden opleggen in de vergunningsbeslissing. Het aftoetsen van deze bepalingen vraagt geen landbouwkundige afweging. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft dan ook niet geëvalueerd of voorliggende aanvraag past binnen de bepalingen van art. 4.4.8/2.

Verder wensen wij de vergunningverlenende overheid erop te wijzen dat het artikel 4.4.8/2 geen uitzonderingsbepaling omvat voor eventuele aanhorigheden en er bijgevolg geen vergunningsgrond bestaat voor gerelateerde infrastructuur zoals een rijpiste, een stapmolen, verhardingen (al dan niet waterdoorlatend), de opslag van voer of stro of zelfs vergunningsplichtige mestvaalten. Het al dan niet overdekt opslaan van voer, stro of mest zal moeten gebeuren binnen de maximale vloeroppervlakte zoals voorzien in het decreet.

Bovendien moet de stal in de onmiddellijke nabijheid (binnen een straal van 50 m) van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning worden opgericht. De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt in arrest RvVb-A-1920-0208 (22 oktober 2019) dat met "een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning" de woning van de aanvrager wordt bedoeld. Volgens de Raad moet er dus een band bestaan tussen de aanvrager van de hobbystal en de woning waarbij de hobbystal wordt opgericht en kan een hobbystal in landbouwgebied bijgevolg enkel worden opgericht bij de eigen woning van de aanvrager. De woning dient zich evenwel niet op hetzelfde perceel te bevinden als het perceel waarop de hobbystal wordt ingeplant. De hobbystal moet volgens artikel 4.3.5, § 1 VCRO wel langs een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn.

Hoogachtend,

Hilde Villé  
Adviseur dossiers ruimte  
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

# VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

## Vlaamse Overheid

Koning Albert II-laan 15 bus 470  
1210 Brussel  
[www.vmm.be](http://www.vmm.be)

Gemeente Geetbets  
Dorpsstraat 7  
3450 Geetbets

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
15/12/2025	OMV_2025138397	WT 2025 OH 1982_1	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Wim Verhaegen w.verhaegen@vmm.be		02/214.21.72	05/01/2026

Betreft: Advies over de omgevingsvergunning met als projectnaam "NB 25.005 H VC"  
Aanvrager: Chrétien Elisa, Vanacken Simon

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Geetbets 2de afdeling, sectie E nr. 0053 T ligt naast de Melsterbeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen en stroomt ook af naar de Melsterbeek.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, beperkt pluviaal overstromingsgevoelig en deels fluviaal overstromingsgevoelig.

De aanvraag omvat de bouw van een schuilhok voor mini-paarden (72 m<sup>2</sup>).

## Overstromingsgevoeligheid

Het betrokken perceel is overstromingsgevoelig volgens de pluviale en fluviale watertoetskaarten. Volgens de recentste modelberekeningen verwachten we met middelgrote kans waterpeilen op 27,22 mTAW. Rekening houdend met klimaatverandering zijn hogere waterstanden niet uit te sluiten. Daarom zijn beveiligingsmaatregelen nodig.

## Vloerpeil

In overstromingsgevoelig gebied wordt beter niet gebouwd. Wanneer dit toch toegestaan wordt, dan moet dit overstromingsveilig gebeuren. Het vloerpeil van het gebouw moet daarom minstens op 27,52 mTAW gekozen worden. Het is onduidelijk hoe hoog de nulpas van de stalling voorzien wordt.

## Compensatie inname waterbergingsruimte

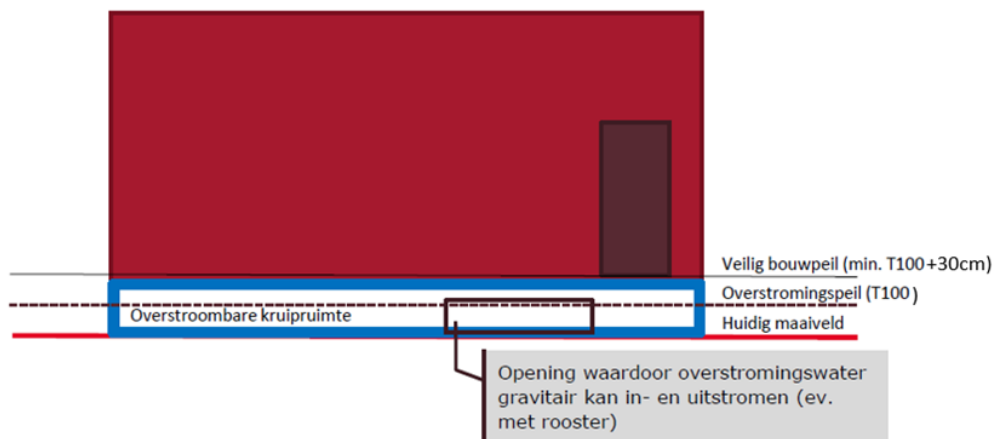
Door het oprichten van constructies en door ophogingen in overstromingsgevoelig gebied wordt overstroombare ruimte ingenomen. Het gevaar voor wateroverlast in de omgeving kan daardoor toenemen. Daarom moet het verlies van waterbergingsruimte gecompenseerd worden tot het overstromingspeil met middelgrote kans op 27,22 mTAW.

Nieuwe overstroombare ruimte moet

- aangelegd worden in de onmiddellijke omgeving van de werken;
- minimum hetzelfde overstromingsvolume en dezelfde -oppervlakte hebben;
- aangesproken kunnen worden bij overstroming.

Voor de aanvraag gaan we uit van een te compenseren volume van nagenoeg 9 m<sup>3</sup>.

De compensatie van de inname van waterbergingsruimte is mogelijk op twee manieren die ook gecombineerd kunnen worden. Een eerste optie is een oppervlakkige afgraving op het terrein boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Hierbij moet de uitgegraven grond afgevoerd worden. Een tweede optie is het aanleggen van een overstroombare kruipruimte onder het gebouw volgens de principes in de onderstaande schets. De onderzijde van het vloerpakket moet hoger zijn dan het overstromingspeil. Per gevel is er minstens één opening. De openingen zijn minstens hoger dan het overstromingspeil met middelgrote kans en hebben een lengte van minstens 1/5 van de gevel.



Het terrein mag enkel opgehoogd worden om een hogere gelijkvloerse nulpas in het gebouw te realiseren. Ophogingen rondom de woning/het gebouw moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van het gebouw. De omliggende grond mag alleszins niet opgehoogd worden. Uitgegraven grond moet afgevoerd worden.

De hemelwaterput en de septische put moeten voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen.

### **GSV Hemelwater**

De hemelwaterafvoer van de aanvraag moet minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit ligt bij het vermijden van afstroom, maximaal hergebruiken van hemelwater en bovengrondse infiltratie.

Bij de stalling wordt een hemelwaterput voorzien voor hergebruik van het regenwater als drinkwater voor de dieren. Deze loopt over naar een infiltratiekom van 2.400 liter en met een oppervlakte van 12 m<sup>2</sup>. Er is geen overloop voorzien naar de straatiering. Op deze manier is voldaan aan de voorwaarden van de GSV.

### **BESLUIT**

Het project wordt **ongunstig** geadviseerd en is niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. We hebben volgende bemerkingen bij het dossier:

- Het vloerpeil moet minimaal 27,52 mTAW bedragen;
- Het verlies van waterbergingsruimte moet gecompenseerd worden tot het overstromingspeil met middelgrote kans op 27,22 mTAW;
- Ophogingen rondom het gebouw moeten beperkt blijven tot noodzakelijke toegangen van het gebouw. De omliggende grond mag alleszins niet opgehoogd worden. Uitgegraven grond moet afgevoerd worden;
- De hemelwaterput moet voorzien worden van een kneveldeksel om te vermijden dat overstromingswater kan binnendringen.

Door de ingrijpende aanpassingen die nodig zijn aan het ontwerp is de aanvraag niet vergunbaar, zelfs niet met voorwaarden. De plannen moeten aangepast worden en opnieuw voor advies voorgelegd worden.

Met vriendelijke groeten,

Jan Swings  
Verantwoordelijke team watertoets