



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

Namens het college,

Stiers Herman
Algemeen directeur

Jamar Chris
Waarnemend Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2021184905
Referentie gemeente: OMV_2021_00142
Projectnaam omgevingsloket: Heerlijckyt van Elsmeren
Projectnaam gemeente: het bouwen van een conciërgewoning, een sauna en een schuilhok + bestemmingswijziging naar woonruimtes in de paviljoenen A en B en de boerderijwoning
Ligging: Weg op Halen 2
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 12 april 2022
Aard van de beslissing gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door mevrouw Anna Colruyt wonende te Banhagestraat 99 te 3052 Oud-Heverlee en HEERLIJCKYT VAN ELSMEREN BV gevestigd te Weg op Halen 2 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 7 december 2021

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 5 januari 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Weg op Halen 2, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie A nr. 172F

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een conciërgewoning, een sauna en een schuilhok + bestemmingswijziging naar woonruimtes in de paviljoenen a en b en de boerderijwoning.

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 8 april 2022.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het bouwen van een conciërgewoning, een sauna en een schuilhok + bestemmingswijziging naar woonruimtes in de paviljoenen a en b en de boerderijwoning.

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 14 januari 2022 t.e.m. 12 februari 2022. Er werd een bezwaarschrift ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Inhoud bezwaarschrift

Bezwaar : 1

Het bezwaarschrift heeft betrekking op volgende onderwerpen.

Aantasting biologisch waardevol gebied

De bezwaarindiener stelt dat het project een directe impact heeft op het biologisch waardevol

gebied waarin de site zich bevindt. Er wordt gevreesd dat de reeds aanwezige verharding en parking door de uitbreiding van het gebouwencomplex in de toekomst evenzeer zal uitgebreid worden.

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag zich bevindt in beheergebied voor weidevogelsoorten, een zeer weinig voorkomende kartering in Vlaanderen. De parking doet afbreuk aan dit gebied dat nergens gecompenseerd wordt.

Daarnaast stelt de bezwaarindiener dat de aanvraag in overeenstemming met het natuurdecreet dient te zijn dat bepaalt dat de bevoegde overheid ervoor zorgt dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning. De aangetaste natuurwaarden dienen voldoende hersteld te worden.

De aanvraag is niet conform de bestemming van het gebied

De bezwaarindiener stelt dat het volledige domein gelegen is in HAG-gebied waardoor de bestemming van vaste verblijfplaatsen niet in overeenstemming is met de bestemming. Bovendien stelt de bezwaarindiener dat de parking is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waardoor ze niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

Daarnaast is het projectgebied ook gelegen binnen de gewestplanbestemming 'parkgebied'. "Parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen." De bezwaarindiener stelt dat het aangevraagde niet vergunbaar is op basis van het gewestplan, en dat de regularisatie van de bestaande paviljoenen en parking, alsook de bestaande aanvraag, in een RUP-procedure dienen te worden opgenomen.

Aantasting van beschermd erfgoed

De volledige site is beschermd als monument volgens het ministeriële besluit van 21/12/2006. De bezwaarindiener stelt dat de bestaande 'bouwsels' in het kasteelpark afbreuk doen aan de site en noch qua vorm, noch qua materiaalgebruik gedoogd kunnen worden. Uit de documenten van de aanvraag kan niet worden nagegaan of het aangevraagd wel kadert binnen de historische context.

Ook stelt de bezwaarindiener dat uit de documenten niet kan getoetst worden of de gevraagde bouwwerken aan de huidige energienormen voldoen. Tenslotte stelt de bezwaarindiener dat het onduidelijk is hoe de aanvraag voorziet in de afvoer van rioleringswater. Het afvoeren van afvalwater van tien bijkomende wooneenheden zal zorgen voor vervuiling van het oppervlaktewater.

Conclusie

De bezwaarindiener is van oordeel dat gelet op de bovenstaande elementen het dossier zeer onvolledig is en bijgevolg geen gefundeerde beslissing kan genomen worden. De aanvraag is niet overeenkomstig met de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en met het beschermingsbesluit mbt deze site en hierdoor niet vergunbaar. De bezwaarindiener wenst hiervoor beroep te doen op de onvolledigheid van het dossier, het stand-stillprincipe en de zorgplicht uit het "Natuurdecreet" welke niet zijn nagekomen en in het bijzonder op de "Uitdrukkelijke motiveringsweg".

Bespreking bezwaarschrift:

Het bezwaarschrift werd ingediend op 11 februari 2022 en is bijgevolg ingediend binnen de periode waarin het openbaar onderzoek liep van 14 januari 2022 tot en met 12 februari 2022. Het bezwaarschrift is ontvankelijk.

Wat betreft de aantasting biologisch waardevol gebied:

De aanvraag voorziet in het plaatsen van een conciërgewoning op de locatie die reeds voorzien was in de goedgekeurde en grotendeels uitgevoerde stedenbouwkundige vergunning dd. 14 mei 2013. De zone die bestemd is voor de woning is reeds geïntegreerd binnen de tuinaanleg van het kasteel en werd destijds in samenspraak met het Agentschap voor Onroerend Erfgoed en het Agentschap voor Natuur en Bos bepaald. De conciërgewoning heeft een beperkte oppervlakte en doet geen afbreuk aan de biologische waarde van het omliggende gebied. De conciërgewoning wordt bovendien voorzien opdat ook voor het groenbeheer op de site een permanent conciërge aanwezig is. Dit komt de biodiversiteit op de site ten goede. De bezorgdheid in verband met bijkomende verhardingen die mogelijks ontstaan is gegrond. Er zal echter worden opgenomen dat geen bijkomende verharding voorzien kunnen worden. De verhardingen zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning dd. 14 mei 2013 werden immers reeds uitgevoerd waardoor de conciërgewoning de enige bijkomende verharding is.

Daarnaast wordt door de bezwaarindiener gesteld dat de parking gelegen is in beheergebied voor weidevogelsoorten. De parking werd reeds vergund in de stedenbouwkundige vergunning dd. 9 oktober 2012 en maakt bijgevolg geen deel uit van voorliggende vergunningsaanvraag. Het bezwaar in verband met de parking is ongegrond.

Tenslotte wordt ook gesteld dat overheid geen rekening houdt met artikel 14 en 16 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. De aanvraag voorziet in het plaatsen van een conciërgewoning binnen een reeds aangelegde omgeving waarin de bouwlocatie reeds bestemd werd in een stedenbouwkundige vergunning dd. 14 mei 2013. In voorliggende aanvraag wordt geen enkele afbreuk aan de natuurwaarde van het domein en haar omgeving voorzien. De aanvraag voorziet daarnaast in het plaatsen van een schuilhok en een sauna ter vervanging van twee reeds bestaande vervallen gebouwen. Beide hebben een zeer beperkte oppervlakte en worden zodanig ingeplant dat ze minimale impact hebben op de natuur. Beide locaties werden reeds vergund dd. 14 mei 2013 met adviezen van de bevoegde instanties. Er kan geoordeeld worden dat voorliggende aanvraag geen afbreuk doet aan de natuur en bijgevolg in overeenstemming is met het natuurdecreet. Het bezwaar hierover is bijgevolg ongegrond.

Wat betreft de bestemming van het gebied

De aanvraag betreft het opnieuw aanvragen van fase 2 van een goedgekeurde vervallen stedenbouwkundige vergunning dd. 14 mei 2013. Het grootste deel van deze vergunning werd uitgevoerd, betreft het plaatsen van 3 nieuwe paviljoenen met omliggende tuinaanleg en het verbouwen van de kasteelhoeve. De aanvraag situeert zich in parkgebied en de bestaande parking is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De parking werd reeds vergund dd. 9 oktober 2012 conform artikel 4.4.6. VCRO dat stelt dat: *“In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Hetzelfde geldt voor handelingen in de omgeving van een niet ontsloten monument die noodzakelijk zijn voor de rechtstreekse ontsluiting van het monument.”*

De parking maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag, waardoor het bezwaar betreffende de parking ongegrond is. Het zelfde geldt voor het bezwaar in verband met de inplanting van de bestaande paviljoenen.

Het bezwaar stelt verder dat de functiewijziging van de paviljoenen van tijdelijke naar

permanente bewoning niet in overeenstemming is met de bestemming parkgebied. Het permanent wonen in parkgebied stemt niet overeen met de gewenste bestemming en is niet noodzakelijk voor de sociale functie die het projectgebied wil verwezenlijken. Dit bezwaar is gegrond.

Wat betreft de aantasting van beschermd erfgoed

De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het Agentschap verleende een volledig gunstig advies en stelt dat de bouw van het paviljoen, de sauna en het schuilhok geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het domein. Het bezwaar is bijgevolg ongegrond. Bovendien werd de bouwstijl en de inplanting van de paviljoenen reeds uitgebreid besproken met het Agentschap in de stedenbouwkundige vergunning dd. 14 mei 2013.

Wat betreft de riolering

Op het terrein bevindt zich een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater). Het nieuwe paviljoen zal aansluiten op de bestaande voorzieningen en zal voorzien in de plaatsing van een hemelwaterput van 5200 liter. De bijkomende conciërgewoning heeft een minimale impact op de verwerking van afvalwater op de site. Het bezwaar in verband met de waterhuishouding is gegrond. De aanvraag voorziet echter in een aansluiting op de bestaande voorzieningen en is in overeenstemming met de hemelwaterverordening.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat het bezwaar betreft de aantasting van de natuurwaarde, de aantasting van het beschermd erfgoed en de bestemming van de parking en paviljoenen ongegrond zijn. Het bezwaar in verband met de functiewijziging naar permanente bewoning is gegrond.

ADVIEZEN

Op 1 februari 2022 werd het advies ontvangen van Onroerend Erfgoed
Advies zie bijlage.

Advies: volledig gunstig

Op 22 februari 2022 werd het advies ontvangen van Watering van St. Truiden
Op basis van aangepast inplantingsplan kan logischerwijze worden aangenomen dat de bouw van de sauna geen significant schadelijke effecten zal/kan veroorzaken mbt het watersysteem.

Voor deze (aangepaste) aanvraag wordt een **positief** wateradvies uitgebracht.

Namens de Watering van Sint-Truiden,
Dr. Karel Vandaele
Watermanager / erosiecoördinator

Advies: volledig gunstig

Er werd advies gevraagd aan Projectvereniging Zuid-Hageland maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

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:

parkgebieden

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

bosgebieden

De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

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 inplanting van de conciërgewoning, het plaatsen van een schuilhok en het plaatsen van een sauna.

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de planologische voorschriften zoals hierboven omschreven wat betreft de functiewijziging naar permanente bewoning.

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.

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.

In **parkgebieden** is het duidelijk dat slechts die werken en handelingen kunnen toegelaten worden, die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/of aanleg van het park. Aldus houdt artikel 14.4.4. geen absoluut bouwverbod in, maar beperkt het de bouw mogelijkheden niettemin aanzienlijk. Enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied, zijn er toegelaten, met uitsluiting van alle werken en handelingen met een andere bestemming, zijnde het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming. Het is geenszins de bedoeling parkgebieden te transformeren in gebieden voor actieve recreatie. Inplantingen van horecabedrijven binnen deze gebieden kunnen slechts aanvaard worden, wanneer dit gebeurt, in functie van de openstelling van het park, binnen de bestaande gebouwen. Bij de inplanting van de tot de normale uitrusting van een park behorende accommodaties (waartoe ook toiletten en dergelijke kunnen behoren) wordt rekening gehouden met o.m. de nood aan dergelijke accommodaties in functie van het gebruik door het publiek van het parkgebied, de visuele inpassing en de plaats van inplanting.

Parkgebieden zijn al evenmin gebieden waar gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen moeten ingeplant worden (scholen, medische instellingen en dergelijke), ten ware de bestaande gebouwen hiertoe geschikt zouden zijn en de openstelling voor het publiek op langere termijn niet in het gedrang wordt gebracht.

Stads- en dorpsgezichten en monumenten.

De aanvraag maakt deel uit van een beschermd monument ‘Kasteelsite van Bets’, vastgesteld bij ministerieel besluit dd. 21 december 2006.

Het ‘kasteel van Bets’ werd vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 8 oktober 2021.

Het ‘kasteeldomein van Bets’ werd vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 8 oktober 2021.

Habitatgebiëden.

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 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

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Stedenbouwkundige vergunning (2005/53) voor het verbouwen van het kasteel en hoeve tot een management-opleidingscentrum met bijhorende kantoren en twee woningen + de aanleg van een parking + plaatsen van een hoogspannings- en gascabine - goedgekeurd op 06/09/2005.

Stedenbouwkundige vergunning (2012/0056) voor aanleg van een parking - goedgekeurd op 09/10/2012.

Stedenbouwkundige vergunning (2013/0006) voor de nieuwbouw van 4 paviljoenen, een sauna en een schuilhok. het verbouwen van een kasteelhoeve en sloopwerken. - goedgekeurd op 14/05/2013.

Stedenbouwkundige vergunning (2013/70) voor het plaatsen van verlichting op de parking en de weg tussen de parking en het kasteel - goedgekeurd op 18/02/2014.

Stedenbouwkundige vergunning (2014/10) voor het vellen van hoogstammige bomen - goedgekeurd op 01/07/2014.

Stedenbouwkundige vergunning (2014/11) voor het vellen van hoogstammige bomen - goedgekeurd op 01/07/2014.

Stedenbouwkundige vergunning (2015/56) voor de aanleg van een poel - goedgekeurd op 13/10/2015.

Stedenbouwkundige vergunning (2016/41) voor het uitvoeren van wegeniswerken voor de optimalisatie van de bestaande parking heerlijkyt van elsmeren - goedgekeurd op 27/09/2016.

Omgevingsvergunning OMV_2021_00114/OMV_2021145450 voor het vellen van 31 bomen, waarvan 24 grote beuken, 3 recent aangeplante beuken en 4 eiken goedgekeurd op 14/12/2021.

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 aanvraag gelegen is in een **individueel te optimaliseren gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan dient er een individueel waterzuiveringsstation (IBA) te worden geplaatst. Op de site bevindt zich reeds een IBA, waarop de nieuwe woning conciërgewoning zal worden aangesloten.

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 Infrac: www.infrac.be. Alleen Infrac 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 Weg op Halen (gemeenteweg). Het goed maakt deel uit van het kasteeldomein van Bets en is op dit moment bekend als kasteeldomein ‘Heerlijckyt van Elsmeren’’. In de nabije omgeving bevindt zich geen andere bebouwing. De omgeving is landelijk en overwegend groen. Op het domein bevindt zich het historische kasteel van Bets met omliggende waterpartijen en tuinaanleg. Ten noordwesten van het kasteel bevinden zich drie paviljoenen die deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning dd. 14 mei 2013, bestemd voor tijdelijke bewoning. Rondom de bestaande paviljoenen werd een rasterstructuur voorzien met verschillende moestuinen voor verschillende teelten. Op deze locatie bevond zich historisch gezien ook de moestuin bij het kasteel.

Het domein van de Heerlijckyt vereist permanent zorg en aandacht om zowel het erfgoed als de natuur in stand te houden. Het onderhouden vergt teveel van één conciërge waardoor een deel van de taken gedragen wordt door tijdelijke bewoners. De aanvraag voorziet in het verder uitvoeren van fase 2 zoals vergund dd. 14 mei 2013. De aanvraag betreft het bouwen van de conciërgewoning van 1 bouwlaag, het vervangen van een schuilhok en het plaatsen van een klein saunapaviljoen. Daarnaast voorziet de aanvraag in een functiewijziging van tijdelijke naar permanente bewoning voor de bestaande paviljoenen. Voor het overige blijft het volledige domein in haar huidige staat behouden.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het het bouwen van een conciërgewoning, een sauna en een schuilhok en een bestemmingswijziging naar permanente woonruimtes in de paviljoenen a en b en de boerderijwoning.

Het plaatsen van de conciërgewoning kadert in het noodzakelijk onderhoud van het kasteeldomein dat zowel waardevol erfgoed als waardevolle groenstructuren bevat. De conciërgewoning is bijgevolg functioneel inpasbaar aangezien zij kadert in het behouden en onderhouden van het

parkgebied opdat het park haar sociale functie kan vervullen. Bovendien werd de conciërgewoning reeds vergund dd. 14 mei 2013 en werd zo goed als de volledige vergunning destijds uitgevoerd. Er werd vanuit het Departement Onroerend Erfgoed een gunstig advies verleend voor zowel de conciërgewoning als het vervangen van het bestaande schuilhok en het plaatsen van de sauna. Er kan geoordeeld worden dat de aanvraag voor de conciërgewoning, de sauna en het schuilhok functioneel inpasbaar is en bijgevolg in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Er dient benadrukt te worden dat de conciërgewoning in geen geval voor permanente bewoning gebruikt kan worden die niet gerelateerd is aan het onderhouden, bewaken of in stand houden van het kasteeldomein.

Daarnaast voorziet de aanvraag het wijzigen van de functie van twee bestaande paviljoenen en het oorspronkelijke boerderijgebouw naar permanente bewoning. Op die manier wordt op het domein een vorm van meergezinswoning gecreëerd. Het voorzien van permanente bewoning die niet gerelateerd is aan het in stand houden van het domein is niet functioneel inpasbaar in parkgebied. Het deel van de aanvraag in verband met de functiewijziging is bijgevolg niet functioneel inpasbaar. Het voorzien van permanente bewoning en bijkomende busnummers vormt een precedent dat de deur openzet voor meergezinswoningen binnen bestemmingszones waarin deze absoluut niet gewenst zijn. Bovendien is de impact van permanente bewoning op de omliggende natuur een stuk groter dan tijdelijke verblijven. Het aangevraagde is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Een soort opvanggemeenschap oprichten op het domein waarin tijdelijk verbleven wordt kan wel binnen de bestaande bestemming en kan gezien worden als sociale functie die het parkgebied kan vervullen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het domein bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. De conciërgewoning wordt ingeplant op de locatie die reeds voorzien werd in de vergunning dd. 14 mei 2013. De terreinaanleg werd reeds voltooid in combinatie met de drie bestaande paviljoenen. Op de locatie van de conciërgewoning bevindt zich op dit moment een container die verwijderd zal worden. De verhardingen rondom zijn reeds aanwezig en in overeenstemming met de vergunde toestand.

De conciërgewoning zal bestaan uit één bouwlaag afgewerkt met een laag schilddak. De woning heeft een vierkant grondplan van 10,40 meter op 10,40 meter met een oppervlakte van $\pm 108 \text{ m}^2$. De woning bestaat uit een leefruimte, keuken, toilet, berging, drie slaapkamers en een badkamer. Onder het dak bevindt zich een beperkte zolder voor opslag. De woning heeft een kroonlijsthoogte van $\pm 3,10$ meter met een nokhoogte van $\pm 4,95$ meter. Het betreft een relatief kleine woning met een minimale impact op de omliggende natuur en het erfgoed. Het aangevraagde is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast voorziet de aanvraag het plaatsen van een schuilhok ter vervanging van het bestaande schuilhok op dezelfde locatie. Het nieuwe schuilhok is $\pm 4,05$ meter breed en $\pm 4,77$ meter lang. De afmetingen komen nagenoeg overeen met de bestaande toestand. Het schuilhok is ingeplant op $\pm 6,01$ meter van de bestaande vijver ten zuiden van het kasteel. Het schuilhok wordt voorzien als houten constructie met een maximale hoogte van $\pm 2,11$ meter. Er wordt geen funderingsplaat voorzien, waardoor de impact minimaal is.

Tenslotte wordt een beperkt saunapaviljoen voorzien op een afstand van $\pm 12,36$ meter ten zuiden van de zuidelijke vijver op het domein en $\pm 5,88$ van de oever van de Hulsbeek waardoor het in overeenstemming is met het advies van De Watering Sint-Truiden. Het paviljoen bevindt zich in een groene omgeving en zal nauwelijks zichtbaar zijn waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan

de natuurwaarde en/of erfgoedwaarde van de omgeving. Het vierkant paviljoentje is 5 meter op 5 meter en heeft een hoogte van maximaal $\pm 4,50$ meter. Binnen het paviljoentje bevindt zich een kleedruimte, ontspanningsruimte, sauna en douchecel. Er werd zowel vanuit de Watering van Sint-Truiden als het Departement Onroerend erfgoed een gunstig advies ontvangen.

Visueel-vormelijke elementen.

Het conciërgegebouw zal worden afgewerkt met donkere houten gevelbekleding en een zinken dakbedekking in overeenstemming met de reeds aanwezig paviljoenen en dus ook met haar omgeving. De woning is beperkt in hoogte en oppervlakte waardoor de impact op de omgeving en het erfgoed beperkt wordt. De gevels worden afgewerkt met duurzame materialen in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving en bijgevolg ook met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt de conciërgewoning ingeplant op de locatie die vooraf werd vastgelegd in samenspraak met het Departement Onroerend Erfgoed in het kader van de vergunningsaanvraag dd. 14 mei 2013.

Ook het saunapaviljoen en het schuilhok zijn zeer beperkt in oppervlakte en worden afgewerkt met hout om de impact op de omgeving te beperken. Het saunapaviljoen is bovendien zodanig ingeplant dat het in een maximaal groene omgeving ligt, waarbij de visuele impact vanuit het omliggende landschap minimaal is. Het aangevraagde is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische aspecten.

De aanvraag bevindt zich op het 'Kasteeldomein van Bets dat beschermd is als monument sinds 2006. De aanvraag werd bijgevolg voorgelegd aan het Departement Onroerend Erfgoed, waarna een volledig gunstig advies werd ontvangen.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het domein is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Bovendien bevindt zich een voldoende grote parking langs de toegangsweg zodat er voldoende parkeerplaats is voor tijdelijke verblijvers. Ook voor de conciërge en zijn eventuele gezin is er voldoende parkeerplaats aanwezig.

Bodemreliëf.

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De conciërgewoning zal afvalwater afvoeren naar het IBA dat aanwezig is op het perceel. Er wordt geen overlast voorzien naar omliggende waterstructuren.

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 5.200 liter die aansluit bij de bestaande hemelwatervoorzieningen op het terrein. Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. De overloop van de hemelwatervoorzieningen loopt naar de omliggende grachten. 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 LUK 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 wat betreft het bouwen van een conciërgewoning, het plaatsen van een schuilhok en het plaatsen van een sauna.

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, wat betreft het wijzigen van de functie van de paviljoenen van tijdelijke naar permanente bewoning.

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

- **De aanvraag tot functiewijziging van tijdelijke naar permanente bewoning voor de paviljoenen a en b en de voormalige boerderij wordt uitgesloten uit de vergunning.**
- Er zal slechts één bijkomend huisnummer kunnen worden aangevraagd voor de conciërgewoning.
- De conciërgewoning kan enkel als dusdanig gebruikt worden en kan nooit dienen als permanente bewoning voor personen die niet werkzaam zijn op het domein.
- Er worden in het kader van deze aanvraag geen bijkomende verhardingen op het domein aangelegd.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden.

De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.

- 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.
- Het schuilhok dient na het beëindigen van het gebruik volledig verwijderd te worden.
- Voor de ingebruikname van de conciërgewoning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)

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

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

OPENBAAR ONDERZOEK

Procedure en aantal bezwaren

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 januari 2022 t.e.m. 12 februari 2022. Er werd een bezwaarschrift ingediend.

Inhoud bezwaarschrift

Bezwaar : 1

Aantasting biologisch waardevol gebied

De bezwaarindiener stelt dat het project een directe impact heeft op het biologisch waardevol gebied waarin de site zich bevindt. Er wordt gevreesd dat de reeds aanwezige verharding en parking door de uitbreiding van het gebouwencomplex in de toekomst evenzeer zal uitgebreid worden.

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag zich bevindt in beheergebied voor weidevogelsoorten, een zeer weinig voorkomende kartering in Vlaanderen. De parking doet afbreuk aan dit gebied dat nergens gecompenseerd wordt.

Daarnaast stelt de bezwaarindiener dat de aanvraag in overeenstemming met het natuurdecreet dient te zijn dat bepaalt dat de bevoegde overheid ervoor zorgt dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning. De aangetaste natuurwaarden dienen voldoende hersteld te worden.

De aanvraag is niet conform de bestemming van het gebied

De bezwaarindiener stelt dat het volledige domein gelegen is in HAG-gebied waardoor de bestemming van vaste verblijfplaatsen niet in overeenstemming is met de bestemming. Bovendien stelt de bezwaarindiener dat de parking is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waardoor ze niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

Daarnaast is het projectgebied ook gelegen binnen de gewestplanbestemming 'parkgebied'. "Parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te

worden dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.” De bezwaarindiener stelt dat het aangevraagde niet vergunbaar is op basis van het gewestplan, en dat de regularisatie van de bestaande paviljoenen en parking, alsook de bestaande aanvraag, in een RUP-procedure dienen te worden opgenomen.

Aantasting van beschermd erfgoed

De volledige site is beschermd als monument volgens het ministeriële besluit van 21/12/2006. De bezwaarindiener stelt dat de bestaande ‘bouwsels’ in het kasteelpark afbreuk doen aan de site en noch qua vorm, noch qua materiaalgebruik gedoogd kunnen worden. Uit de documenten van de aanvraag kan niet worden nagegaan of het aangevraagd wel kadert binnen de historische context.

Ook stelt de bezwaarindiener dat uit de documenten niet kan getoetst worden of de gevraagde bouwwerken aan de huidige energienormen voldoen. Tenslotte stelt de bezwaarindiener dat het onduidelijk is hoe de aanvraag voorziet in de afvoer van rioleringswater. Het afvoeren van afvalwater van tien bijkomende wooneenheden zal zorgen voor vervuiling van het oppervlaktewater.

Conclusie

De bezwaarindiener is van oordeel dat gelet op de bovenstaande elementen het dossier zeer onvolledig is en bijgevolg geen gefundeerde beslissing kan genomen worden. De aanvraag is niet overeenkomstig met de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en met het beschermingsbesluit mbt deze site en hierdoor niet vergunbaar. De bezwaarindiener wenst hiervoor beroep te doen op de onvolledigheid van het dossier, het stand-stillprincipe en de zorgplicht uit het “Natuurdecreet” welke niet zijn nagekomen en in het bijzonder op de “Uitdrukkelijke motiveringsweg”.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Evaluatie bezwaren

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft het bezwaarschrift behandeld. Het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12 APRIL 2022 HET VOLGENDE:

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

De gedeeltelijk voorwaardelijk vergunnen wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:

- 1. De aanvraag tot functiewijziging van tijdelijke naar permanente bewoning voor de paviljoenen a en b en de voormalige boerderij wordt uitgesloten uit de vergunning.**
- 2. Er zal slechts één bijkomend huisnummer kunnen worden aangevraagd voor de conciërgewoning.**
- 3. De conciërgewoning kan enkel als dusdanig gebruikt worden en kan nooit dienen als permanente bewoning voor personen die niet werkzaam zijn op het domein.**
- 4. Er worden in het kader van deze aanvraag geen bijkomende verhardingen op het**

domein aangelegd.

5. De voorwaarden opgenomen in het advies van Onroerend Erfgoed moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
6. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
7. Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.
8. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
9. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
10. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
11. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
12. Het schuilhok dient na het beëindigen van het gebruik volledig verwijderd te worden.
13. Voor de ingebruikname van de conciërgewoning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)
14. **UITERLIJK ACHT DAGEN VOOR DE START VAN DE WERKZAAMHEDEN MOET DOOR DE VERSLAGGEVER DE STARTVERKLARING ALS ELEKTRONISCH DOCUMENT RECHTSTREEKS NAAR DE ENERGIEADMINISTRATIE DOORGESTUURD WORDEN.**
15. 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.

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig

van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling 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 Onroerendvergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendvergoeddecreet 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 onontvankelijkheidssanctie, 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.

Vlaamse overheid
Diestsepoort 6 bus 94
3000 LEUVEN
T 016 66 59 00
www.onroenderfgoed.be

CBS GEETBETS
Dorpsstraat 7
3450 GEETBETS

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
05/01/2022	OMV_2021184905	4.002/24028/104.28	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Jozefien Feyaerts jozefien.feyaerts@vlaanderen.be		011 74 22 29 0491 86 16 86	

Gunstig advies voor Weg op Halen 2 - Kasteelsite van Bets - Het creëren van extra busnummers en het bouwen van een conciërgewoning, een sauna en een schuilhok op het kasteeldomein.

Aanvrager:	Heerlijckyt van Elsmeren BV , Weg Op Halen 2 , 3450 GEETBETS
Bescherming:	Kasteelsite van Bets
Beschermingstype:	monument
Beschermingsbesluit:	ministerieel besluit van 21 december 2006
Perceelnummer(s):	Geetbets: 1 afd., sectie A, nummer(s): 180R2

Geachte heer
Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 05/01/2022. Voor de gevraagde handelingen verlenen we **een gunstig advies** (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De kasteelsite van Bets werd bij ministerieel besluit van 21/12/2006 beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde:

als voormalig leen van de Brabantse hertogen dat voor het eerst wordt vermeld in 1365 als "Thof ter Elsemer", tot begin 15^{de} eeuw eigendom was van de gelijknamige heren en sinds 1699 in het bezit van de invloedrijke, Luikse familie de Ryckman getuigt het kasteel van Bets van een

gangbaar proces waarbij de primitieve, cirkelvormig omgrachte motte ingevolge wisselende noden en gebruikseisen geleidelijk evolueerde naar een riante kasteelsite. De inplanting te midden van een nog grotendeels bewaarde ringgracht verwijst naar de feodale mottestructuur, terwijl algemene configuratie en typologie - een grosso modo rechthoekig woonvolume aan zuidzijde voorafgegaan door een U-vormig neerhof - refereert aan een in 1667 in bak- en natuursteen heropgetrokken kasteel waarvan de kern niettegenstaande de voornamelijk eind 19^{de} en begin 20^{ste} eeuwse aanpassingen tot op heden bleef bewaard. Het huidige pittoreske en tezelfdertijd symmetrisch-hiërarchisch geordende buitenaspect is vooral het resultaat van restauratiewerken uit 1922-1927 waarbij de 17^{de} eeuwse kern werd verfraaid met risalietvormige accenten in de vorm neobarokke, in- en uitzwenkende volutengevels terwijl de donjonachtige inkompartij, het erkervormend spietorentje en een polygonaal hoektorentje refereren aan historiserende aanpassingen uit 1880. De historische gelaagdheid manifesteert zich ook in het interieur met zijn langgerekte hal met monumentale trappartij en aaneenschakeling van Louis XV, Luikse Louis XVI en neoclassicistisch geïnspireerde salons.

De intrinsieke waarden van het kasteelcomplex worden versterkt en weerspiegeld in het omliggende park: een eerste landschappelijk park uit de jaren 1880 dat parallel met de restauratie- en verfraaiingswerken in 1922-1927 verder werd uitgebouwd met neotraditionele, regelmatig-symmetrische structuren zoals de parterretuin op de binnenkoer, het terras en de watertuin en met de landschappelijke verfraaiing van de ruimere omgeving met kleurrijke solitair en bomengroepjes. De gaafheid en ongereptheid van de site wordt bijkomend onderstreept door het bewaarde drevenpatroon en de omkadering met historisch akker- en weideareaal.

De aanvraag betreft het creëren van extra busnummers en het bouwen van een conciërgewoning, een sauna en een schuilhok op het kasteeldomein van Bets.

Het nieuwbouwpaviljoen is een hernieuwing van de eerder afgeleverde stedenbouwkundige vergunning dd. 14/05/2013, waarbij ons agentschap het paviljoen gunstig adviseerde (4.002/24028/104.8).

De sauna werd in die vergunningsaanvraag door ons agentschap niet toegestaan, omwille van de hoogte en inplanting. Aan die opmerkingen is in voorliggende aanvraag tegemoet gekomen. Het nieuwe voorstel is aanvaardbaar en heeft geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van de kasteelsite. Ook de bouw van het schuilhok schaadt de erfgoedwaarde van de site niet.

De handelingen krijgen een gunstig advies omdat ze geen afbreuk doen aan de bescherming.

Archeologie?

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerendergoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>.

Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met uw erfgoedconsulent. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groeten

Els Verbert
Directeur Beheer regio Oost

Op basis van aangepast inplantingsplan kan logischerwijze worden aangenomen dat de bouw van de sauna geen significant schadelijke effecten zal/kan veroorzaken mbt het watersysteem.

Voor deze (aangepaste) aanvraag wordt een **positief** wateradvies uitgebracht.

Namens de Watering van Sint-Truiden,
Dr. Karel Vandaele
Watermanager / erosiecoördinator