



## ADVIES COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Namens het college,

Stiers Herman  
Algemeen directeur

Jo Roggen  
Burgemeester

### Gemeentebestuur Geetbets Provincie Vlaams Brabant

**Referentie omgevingsloket:** OMV\_2022170557  
**Referentie gemeente:** OMV\_2023\_00013  
**Projectnaam omgevingsloket:** REN 22.010MB  
**Projectnaam gemeente:** het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning  
**Ligging:** Nieuwdorpstraat 21  
Dienst Omgeving  
**Contactpersoon:** omgeving@geetbets.be  
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68  
**Datum advies GOA:** 17 augustus 2023

Het college

#### **Juridische basis:**

1. Het decreet lokaal bestuur, inzonderheid art. 57
2. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
3. Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM).
4. Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
5. Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen
6. Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

**Voorgaande:**

1. De vergunning van 13/06/2023 gedeeltelijk voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen inzake het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning.
2. Het beroepschrift ingediend op vrijdag 14 juli 2023

**Probleemstelling:**

Op dinsdag 1 augustus 2023 heeft de gemeente via het omgevingsloket de vraag gekregen om advies uit te brengen in bovenvermeld dossier.

**Motivering:**

De Gemeentelijk Omgevingsambtenaar bracht het volgende advies uit:

**VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR****ALGEMENE INFO****BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verbouwen van een vrijstaande 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**

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd te 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:

**woongebieden met landelijk karakter**

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

### **agrarische gebieden**

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

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

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

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

### Overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is principieel 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.

### Richtlijnen en omzendbrieven.

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

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

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

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

**De agrarische gebieden** zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Het gebruik van de term landbouw in de "ruime zin" betekent dat het begrip "landbouw" niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

### **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 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 (75) voor het bouwen van een woonhuis. - goedgekeurd op 25/08/1964.

### **Andere zoneringsgegevens van het goed**

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

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

- De woning is gelegen in een **centraal of collectief geoptimaliseerd gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius:

www.fluvius.be. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

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

### **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

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

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

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

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

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

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

#### **Bestaande omgeving.**

Het goed is gelegen aan de Nieuwdorpstraat (gemeenteweg) en maakt deel uit van een zeer landelijk woonlint in het noordwesten van de gemeente Geetbets. De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open bebouwingen en enkele halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Het goed van de aanvraag bestaat uit twee achter elkaar gelegen percelen met een totale oppervlakte van ± 28a14ca. Op het voorste perceel, met een oppervlakte van ± 15a20ca, bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met enkele aanbouwen en een vrijstaand bijgebouw. In de achtertuin bevindt zich een vrijstaand bijgebouw en meerdere verhardingen. De woning is ingeplant op ± 20 meter achter de voorste perceelsgrens. De woning is ± 9,38 meter breed en in totaal ± 22,76 meter diep. Het hoofdvolume van de woning bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak en heeft een bouwdiepte van ± 8,75 meter. Achteraan de woning bevinden zich twee aanbouwen met een totale oppervlakte van ± 70 m<sup>2</sup>. Rechts achter de woning bevindt zich een garage met een oppervlakte van ± 40 m<sup>2</sup>. Tenslotte bevinden zich naast de gebouwen ook nog verschillende verhardingen op het perceel in de vorm van een oprit en terrasverhardingen. De verhardingen hebben een totale oppervlakte van ± 255 m<sup>2</sup>. In combinatie met de bebouwing op het perceel betekent dit een totale verharding van ± 450 m<sup>2</sup> ofwel ± 40% van de zone van het perceel dat gelegen is binnen het woongebied met landelijk karakter. De rest van het perceel is groen ingericht.

Links van de woning bevindt zich een perceel met daarop een vrijstaande eengezinswoning van twee bouwlagen met een zadeldak. Rechts van de voorliggende aanvraag bevindt zich een gerenoveerde vierkantshoeve die dienst doet als eengezinswoning. Aan de achterzijde grenst het

perceel aan agrarisch gebied.

### **Functionele inpasbaarheid.**

Het ingediende project voorziet na de sloop van het bijgebouw en de aanbouwen, in het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning, het plaatsen van een bijgebouw en het aanleggen van verhardingen en een zwembad. Het ingediende project voorziet in een bestemming als eengezinswoning en dit volledig binnen het woongebied met landelijk karakter in overeenstemming met de bestemming conform het gewestplan. De constructies die zich buiten de 50-meter zone van het woongebied met landelijk karakter bevinden, zullen gesloopt en verwijderd worden.

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

Voorliggende aanvraag voorziet na het slopen van beide aanbouwen en het bijgebouw, in het verbouwen en uitbreiden van de vrijstaande eengezinswoning. Het hoofdvolume van de bestaande woning blijft grotendeels behouden. Aan de achterzijde wordt een volume van 2 bouwlagen voorzien, afgewerkt met een plat dak. Het nieuwe volume is  $\pm 15,57$  meter breed en heeft een bouwdiepte van maximaal  $\pm 9,57$  meter op het gelijkvloers en  $\pm 7,40$  meter op de verdieping. De woning wordt na de werken  $\pm 15$  meter diep en maximaal  $\pm 15,57$  meter breed. De bebouwde oppervlakte bedraagt  $\pm 192,50$  m<sup>2</sup>.

Op het gelijkvloers bevinden zich rondom een centrale open hal, een berging, een toilet, een leefkeuken en een open leefruimte aan de tuinzijde. Op de verdieping bevindt zich een master bedroom met ruime badkamer en dressing en een tweede slaapkamer met badkamer. De nieuwe uitbreiding is  $\pm 3,40$  meter hoog op het gelijkvloers en  $\pm 6,40$  meter hoog op de verdieping. De woning bevindt zich tot op  $\pm 3,0$  meter van de linker perceelsgrens en minimaal 3,56 meter van de rechter perceelsgrens.

Naast de uitbreiding voorziet de aanvraag het plaatsen van een bijgebouw van  $\pm 73$  m<sup>2</sup>. Het bijgebouw bestaat uit 1 bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het wordt ingeplant op  $\pm 1$  meter van rechter perceelsgrens en  $\pm 1$  meter van de grens met het agrarisch gebied. Het bijgebouw bevindt zich op 2 meter achter de woning en doet dienst als garage voor één wagen en twee motorfietsen. Daarnaast zal tuinmateriaal worden opgeslagen in het bijgebouw.

Tenslotte voorziet de aanvraag verschillende verhardingen op het perceel. Aan de voorzijde wordt een oprit voorzien van  $\pm 2,50$  meter breed tot aan de garage in de achtertuin. Hiervoor wordt een deel van de bestaande asfaltverharding ( $\pm 59$  m<sup>2</sup>) behouden. De oprit heeft een totale oppervlakte van  $\pm 125,50$  m<sup>2</sup>, waarvan  $\pm 66,50$  m<sup>2</sup> in waterdoorlatende klinkerverharding. Aan de voorzijde van de oprit worden twee autoparkeerplaatsen voorzien met een totale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>. Aan de voorgevel is een pad voorzien in waterdoorlatende klinkerverharding met een oppervlakte van  $\pm 20$  m<sup>2</sup>. In de achtertuin wordt een zwembad aangelegd van  $\pm 32$  m<sup>2</sup> met omliggende verharding die dienst doet als pad en terras. De totale verharding in de achtertuin bedraagt  $\pm 60$  m<sup>2</sup> exclusief zwembad. In totaal wordt naast de bebouwing dus nog  $\pm 267,50$  m<sup>2</sup> verharding voorzien. Inclusief bebouwing betekent dit  $\pm 533$  m<sup>2</sup> of  $\pm 46$  % bebouwing en verharding ten opzichte van een totale oppervlakte van  $\pm 11a50ca$  die zich in woongebied met landelijk karakter bevindt. Dergelijk percentage verharding en bebouwing is aanzienlijk binnen het woongebied met landelijk karakter. De oppervlakte van het bijgebouw is overgedimensioneerd en dient bijgevolg beperkt te worden. Een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> is ruim voldoende voor de gewenste functies. Ook de verharding van de oprit overschrijdt het louter functionele en kan beperkt worden ter hoogte van de woning. Een deel van de verharding wordt bijgevolg uitgesloten uit de vergunning en zal worden aangepast op het inplantingsplan.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen

en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. De impact op het straatbeeld is - gezien de schaal van het gebouw - groot, maar kan niet als negatief worden beschouwd. Het volume van de uitbreiding bevindt zich achteraan en is lager dan de bestaande woning. De voorgestelde bouwtypologie en architectuurstijl zijn ruimtelijk aanvaardbaar binnen het diverse architectuurlandschap in de straat.

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

Voorliggende aanvraag voorziet het uitbreiden en verbouwen van een bestaande vrijstaande eengezinswoning. De uitbreiding wordt afgewerkt met lichtgrijs of wit gevelmetselwerk en een plat dak. De bestaande gevels worden eveneens opnieuw afgewerkt met een lichte crépi. Op die manier zal het bouwvolume één geheel vormen. Ook het bijgebouw wordt afgewerkt in dezelfde gevelsteen als de uitbreiding.

De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening : de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

### **Cultuurhistorische aspecten.**

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

### **Mobiliteitsaspect.**

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg.

Het ontwerp voorziet in een garage geïntegreerd in de vrijstaande garage. Er is ruimte voor het parkeren van 3 voertuigen op eigen terrein.

### **Bodemreliëf.**

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden.

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

Er kan gedurende de werken mogelijke geluidshinder, stofhinder en geurhinder plaatsvinden. Deze is van tijdelijke aard en bijgevolg aanvaardbaar zolang de werken duren.

### **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 10.000 liter en een infiltratievoorziening met inhoud 7500 liter en infiltratieoppervlakte 14,06 m<sup>2</sup>. Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid

### **MER-SCREENING**

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III bij het Project-MER-besluit van de Vlaamse regering. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

### **TOETSING LUIK MILIEU**

Niet van toepassing

### **BESLUIT ADVIES GOA**

#### **ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN**

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

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

- Het bijgebouw wordt uitgesloten uit de vergunning.
- Alle bestaande verhardingen en constructies die zich in de bestemming agrarisch gebied bevinden, dienen verwijderd te worden.
- De verhardingen worden beperkt zoals ingetekend op het aangepaste inplantingsplan dat wordt toegevoegd aan de beslissing.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burelen tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)

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

Het betreft een beroep tegen de omgevingsvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van Geetbets in zitting van 13 juni 2023 betreffende het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning, met betrekking op een terrein met als ligging Nieuwdorpstraat 21.

Het beroepschrift werd ontvangen op 14 juli 2023 en werd ontvankelijk verklaard door de deputatie op 1 augustus 2023.

Op 1 augustus 2023 werd via het omgevingsloket aan het gemeentebestuur van Geetbets gevraagd om een advies uit te brengen over dit beroepschrift.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar wenst bij het eerder uitgebrachte voorwaardelijk gunstig advies te blijven.

### Besluit eenparig

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zicht aan met het uitgebracht advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
2. Aan de vergunningsaanvraag betreffende het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning, met betrekking op een terrein met als ligging Nieuwdorpstraat 21 en met als kadastrale ligging afdeling 1 sectie F nrs. 253P en 261F verleent het college een voorwaardelijk gunstig advies.

Voorwaarden:

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

1. UITERLIJK ACHT DAGEN VOOR DE START VAN DE WERKZAAMHEDEN MOET DOOR DE VERSLAGGEVER DE STARTVERKLARING ALS ELEKTRONISCH DOCUMENT RECHTSTREEKS NAAR DE ENERGIEADMINISTRATIE DOORGESTUURD WORDEN.
2. Het bijgebouw wordt uitgesloten uit de vergunning.
3. Alle bestaande verhardingen en constructies die zich in de bestemming agrarisch gebied bevinden, dienen verwijderd te worden.
4. De verhardingen worden beperkt zoals ingetekend op het aangepaste inplantingsplan dat wordt toegevoegd aan de beslissing.
5. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burenen tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
6. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
7. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
8. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
9. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012).
10. De bouwheer wordt er op gewezen omzichtig te werken ter hoogte van het openbaar domein. Bij ontegensprekelijke schade aan het openbaar domein aangericht door de bouwheer, zullen alle kosten aan hem doorverrekend worden.