

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

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2025043728
Referentie gemeente: OMV_2025_00029
Projectnaam omgevingsloket: Harpreet Singh - Duplicaat van 2024138571
Projectnaam gemeente: het verbouwen van de woning tot woning met winkelruimte en de afbraak van de niet vergunde bijgebouwen
Ligging: Grote Steenweg 199
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 12 augustus 2025
Aard van de beslissing weigering

De aanvraag ingediend door de heer Harpreet Singh wonende te Grote Steenweg 199 te 3454 Geetbets, werd ingediend op 3 april 2025

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 juni 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Grote Steenweg 199, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie B nr. 113S4

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van de woning tot woning met winkelruimte en de afbraak van de niet vergunde bijgebouwen.

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 29 juli 2025.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verbouwen van de woning tot woning met winkelruimte en de afbraak van de niet vergunde bijgebouwen. 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

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd. De aanvraag heeft echter wel betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. In toepassing van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd met een beveiligde zending het standpunt gevraagd van de eigenaars van de aanpalende percelen.

Er werd geen bezwaar ingediend.

ADVIEZEN

Op 3 juli 2025 werd een **ongunstig advies** ontvangen van AWV - District West-Limburg (volledig advies zie bijlage):

Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplichting in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.”

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

Parkeergelegenheid:

Het is de bevoegdheid van het Agentschap om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. Om deze reden worden bouwaanvragen beoordeeld op het item parkeergelegenheid.

Een eerste aandachtspunt is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Afhankelijk van de uit te voeren activiteit op het perceel wordt bekeken of er voldoende parkeerplaatsen voorzien worden. Wanneer er te weinig parkeerplaatsen zijn, resulteert dit in overlast door zoekverkeer naar een parkeerplaats langs de gewestweg. Dit komt de vlotte en veilige verkeersdoorstroming niet ten goede en wil het Agentschap tot een minimum beperken.

Ten tweede is het een belangrijk punt dat voertuigen op het eigen perceel kunnen draaien om zo voorwaarts de gewestweg terug op te rijden. Enkel zo heeft de automobilist een goed zicht op het aankomend verkeer en de zwakke weggebruikers. Te weinig plaats op het privaat perceel resulteert in onveilige draaimanoeuvres op de gewestweg en verlaagt de verkeersveiligheid sterk. Dit is zeer onwenselijk en past niet in het beleid van het Agentschap dat een vlot en veilig verkeer waarborgt.

In casu blijkt dat er te weinig parkeerplaatsen op eigen perceel voorzien zijn. Zoals reeds aangehaald hanteert AWW een quota van 1,5 pp /woongelegenheid, 1/20m² voor handel en kantoorruimte en 10/100m² voor horeca (Crownormen).

Om deze redenen adviseert het Agentschap voor Wegen en Verkeer ONGUNSTIG betreffende voorliggende aanvraag.

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;

agrarisch gebied

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 verblijfsgellegenheid 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
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (R/1962/6) voor het bouwen van een woonhuis. - geweigerd op 04/09/1962.
- Stedenbouwkundige vergunning (R/1962/7) voor het bouwen van een woonhuis. - goedgekeurd op 23/11/1962.
- Melding OMV_2022_00064/OMV_2022074833 voor opslag van gasflessen met propaan of butaan in een gesloten flessenkooi geakteerd op 13/06/2022.
- Omgevingsvergunning OMV_2024_00036/OMV_2024020553 voor het verbouwen van een bestaande woning tot woning met winkelruimte en de regularisatie van de tuinberging beslist op 20/08/2024 : Weigering.

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?wold=23941>

- Aangezien de woning gelegen is in een **collectief te optimaliseren gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan dienen zowel het grijs huishoudelijk afvalwater als het zwart afvalwater van de toiletten minstens te worden aangesloten op een septische put. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 3000 liter tot 5 inwonerequivalent (IE), 600 liter/IE vanaf meer dan 5 IE en 450 liter/IE vanaf 11 IE.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

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

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

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

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

- a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;
 - b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
 - 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bestaande omgeving.

Het goed is gelegen aan de Grote Steenweg (gewestweg N716). De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwtypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Links van de aanvraag bevindt zich een halfopen bebouwing van twee bouwlagen met verschillende achterbouwen. Rechts van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande woning.

Voorwerp van de aanvraag.

Het ingediende project voorziet het verbouwen van een bestaande woning tot woning met winkelruimte en parkeerplaatsen. Het perceel van de aanvraag is ± 15,25 meter breed en ± 60 meter diep. Op het perceel werd dd. 1962 een woning vergund met een hoofdvolume van ± 7,20 meter breed en ± 8,86 meter diep. Aan de linkerzijde werd een achterbouw vergund van ± 3,06 meter breed en ± 6,10 meter diep tot tegen de linker perceelsgrens. De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt 8,0 meter. De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt eveneens ± 8,0 meter.

In de huidige toestand bevindt zich op het perceel naast de halfopen eengezinswoning nog een bijgebouw, een carport en verschillende achterbouwen. De carport bevindt zich rechts van de woning en is ± 3,40 meter breed en ± 8 meter diep. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich

nog een vrijstaand gebouw met een bouwdiepte van $\pm 5,75$ meter en een breedte van $\pm 7,44$ meter. Het gebouw is via een golfplatendak verbonden met de bestaande achterbouw, waardoor de totale bouwdiepte $\pm 23,50$ meter bedraagt. De achterbouw vormt door het dak, op basis van de beschikbare informatie en beelden, een geheel met de aanbouwen van de aanpalende woning nr. 197. Nog in de achtertuin bevindt zich een vrijstaand bijgebouw van ± 22 m² dat niet vergund is. Het bijgebouw bevindt zich op circa 1 meter van de rechter en achterste perceelsgrens.

Voorliggende aanvraag voorziet het uitbreiden van de bestaande woning met een aanbouw tegen de rechter zijgevel. De aanbouw wordt voorzien met een breedte van ± 5 meter breed en ± 15 meter diep op het gelijkvloers en $\pm 8,86$ meter op de verdieping, in overeenstemming met het bestaande hoofdvolume. De uitbreiding wordt afgewerkt met een plat dak op een hoogte van $\pm 3,40$ meter op het gelijkvloers en $\pm 6,20$ meter op de verdieping. De uitbreiding wordt afgewerkt met rood-bruin genuanceerde baksteen. Het gelijkvloers van de bestaande woning en de uitbreiding zal worden ingericht als handelsruimte met berging. De handelsruimte heeft betrekking op een kledingzaak voor maatwerk en zal enkel op afspraak werken. De aanpalende woning bevat een minimarket GHGS.

De aanvraag voorziet het slopen van de bestaande carport, de vrijstaande tuinberging en het deel van de bestaande achterbouw dat niet vergund is. Tenslotte voorziet de aanvraag ook het wijzigen van de parkeerzone in de voortuinzone. De bestaande verharding beslaat 100% van de voortuinzone en ook de aanpalende voortuin is volledig verhard. De aanvraag voorziet een gedeeltelijke ontharding in de voortuinzone met een oppervlakte van ± 39 m² ter hoogte van de linkerzijde. Aan de voorzijde wordt een toegang voorzien van 4,50 meter breed. De rest van de voorste perceelsgrens wordt afgescheiden van de straat met betonnen bloembakken. In de voortuinzone wordt een verharding van 55 m² behouden die dienst doet als toegang en parkeerplaats 1. Aan de rechterzijde wordt een verharding voorzien in grasdallen met een totale oppervlakte van ± 68 m². Deze doet dienst als oprit in de zijtuin en parkeerplaats 2. De volledige zijtuinzone is hierdoor verhard. In de achtertuin tenslotte wordt nog een verharding van 37 m² behouden. De totale verharding en bebouwing bedraagt na de aanvraag ± 179 m² bebouwing en ± 160 m² verharding. Dit komt overeen met circa 37 % van het totale perceel.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het verbouwen van een bestaande woning tot een woning met een handelszaak en de regularisatie en wijziging van verhardingen. De inrichting van een kleine handelszaak met woning is functioneel inpasbaar binnen het woongebied met landelijk karakter.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Op de percelen bevinden zich meerdere verhardingen en bebouwing die niet vergund zijn of waarvan onvoldoende wordt aangetoond dat ze in aanmerking komen om als vergund geacht te beschouwen. De aanvraag voorziet daarom de afbraak van het vrijstaande bijgebouw dat zich gedeeltelijk in agrarisch gebied bevindt, de afbraak van een deel van de aanbouwen en de afbraak van de carport. De afbraak van deze gebouwen komt de goede ruimtelijke ordening ten goede.

Voorliggende aanvraag voorziet een handelszaak waarvoor parkeerruimte dient voorzien te worden. De verhardingen in de voortuin zijn niet vergund en komen in de huidige toestand niet in aanmerking voor vergunning. De aanvrager voorziet een gedeeltelijke ontharding in de vorm van een plantvak in de voortuin. Er is verder ruimte voor het parkeren van 1 wagen in de voortuin en 1 wagen in de zijtuinstrook in het kader van de handelsfunctie. Er wordt hiervoor een totale verharding van ± 55 m² klinkerverharding en ± 68 m² in grasdallen voorzien. Dergelijk oppervlakte verharding is aanzienlijk, gelet op de beperkte functionaliteit in de vorm van twee parkeerplaatsen.

Bovendien is er geen ruimte voorzien voor privaat parkeren voor de woning. De oprit aan de rechterzijde biedt hiervoor weliswaar de nodige oppervlakte, maar is onrealistisch in gebruik in combinatie met de handelszaak. Ook de inrichting van parkeerplaats P1 is zeer smal en onrealistisch om in te manoeuvreren op de beperkte oppervlakte van de voortuin.

Tenslotte wordt ook een strook van 0;50 meter onverharde zone langs de perceelsgrens gevraagd voor de infiltratie van hemelwater op eigen terrein. Ook dienen de voorwaarden uit het advies van het AWV gevolgd te worden voor het geheel. De verhardingen dienen bovendien waterdoorlatend te worden aangelegd en/of aangesloten te worden op de bovengrondse hemelwatervoorziening.

Op basis van voorgaande elementen kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning omwille van de beperkte parkeergelegenheid ondanks de aanzienlijke hoeveelheid verhardingen.

Visueel-vormelijke elementen.

Voorliggende aanvraag heeft een beperkte visuele impact. De aanvraag is wat betreft materialiteit en vormgeving in overeenstemming met de omgeving en met het woongebied met landelijk karakter.

Cultuurhistorische aspecten.

Niet van toepassing.

Mobiliteitsaspect.

Voorliggende aanvraag voorziet een uitbreiding van een eengezinswoning met een handelszaak. De handelszaak wordt ingericht als kledingwinkel met maatwerk op afspraak. De aanvraag voorziet een tweetal parkeerplaatsen op het perceel. Parkeerplaats P2 bevindt zich op de oprit in de zijtuinstrook en verhindert een optimaal gebruik van deze oprit. Bovendien is het voorzien van 2 parkeerplaatsen voor een handelszaak met woning onvoldoende. Hoewel de voorgestelde functie een beperkte verkeersvraag betreft, kan niet gegarandeerd worden dat de invulling van de handelszaak in de toekomst dezelfde blijft.

Omwille van de ligging aan een gewestweg en de daarbij horende mobiliteitsvraagstukken, werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Wegen en Verkeer. Er werd een negatief advies ontvangen omwille van de beperkte parkeervoorzieningen op het perceel. Bovendien zijn de parkeervoorzieningen niet optimaal praktisch ingericht en kan een vlot gebruik niet gegarandeerd worden. Daarom kan geoordeeld worden dat voorliggende aanvraag niet in overeenstemming beschouwd kan worden met de mobiliteitsaspecten van een goede ruimtelijke ordening.

Bodemreliëf.

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

In voorliggende aanvraag is een groot deel van de voortuinzone en zijtuinzone verhard, waarbij het niet duidelijk is hoe het water afloopt en kan infiltreren op eigen terrein. Dergelijke afwatering is niet in overeenstemming met de doelstellingen voor het waterbeleid alsook niet met de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordeningen. De nodige hellingspercentages van de verhardingen, de opbouw en hun afwateringszones ontbreken op plan.

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 ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt kan worden. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 15.000 liter en een infiltratievoorziening met inhoud 6300 liter en infiltratieoppervlakte 15 m². De klinkerverhardingen in de voortuinzone zijn niet waterdoorlatend en worden niet aangesloten op de hemelwaterput. Op basis van de aangeleverde plannen kan niet geoordeeld worden of het regenwater op eigen terrein wordt opgevangen of al dan niet afloopt naar het openbaar domein. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de hemelwaterverordeningen. Rondom een niet-waterdoorlatende verharding dient immers een infiltratieoppervlakte van 0,25 keer de oppervlakte van de verharding beschikbaar te zijn voor infiltratie rondom de verharding. Daarnaast dient het hellingspercentage van de verharding te zijn weergegeven zodat duidelijk blijkt dat de afwatering niet naar het openbaar domein loopt.

Wat betreft de wadi dient aangetoond te worden dat, indien de bodem van de wadi zich dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld bevindt, het grondwaterpeil dieper is dan de bodem van de wadi. Indien dit niet het geval is kan de bodem van de wadi immers niet als infiltratieoppervlakte worden meegeteld. De infiltratiecapaciteit dieper dan 0,50 meter wordt dan ook niet meegeteld.

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

Gelet op het gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein en het ongunstige advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

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

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12 augustus 2025 HET VOLGENDE:

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

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

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

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

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

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets, Administratief Centrum De Molencouter, Dorpsstraat 7, 3450 Geetbets.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: (*OMV_2025043728*);
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (*OMV_2025043728*)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de

minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit ‘wegenberoep’. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.