



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

Namens het college,

Stiers Herman
Algemeen directeur

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2024020553
Referentie gemeente: OMV_2024_00036
Projectnaam omgevingsloket: GHGS Geetbets
Projectnaam gemeente: het verbouwen van een bestaande woning tot woning met winkelruimte en de regularisatie van de tuinberging
Ligging: Grote Steenweg 199
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 20 augustus 2024
Aard van de beslissing weigering

De aanvraag ingediend door de heer Harpreet Singh wonende te Grote Steenweg 199 te 3454 Geetbets, werd ingediend op 2 juni 2024

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 28 juni 2024.

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 een bestaande woning tot woning met winkelruimte en de regularisatie van de tuinberging.

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 13 augustus 2024.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verbouwen van een bestaande woning tot woning met winkelruimte en de regularisatie van de tuinberging.

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 2 augustus 2024 werd het advies ontvangen van AWW - District West-Limburg (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 verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de 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:

- Conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelsgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit.

Advies: volledig ongunstig

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

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

woongebieden met landelijk karakter

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

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 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
- 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.

Andere zoneringsgegevens van het goed

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

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

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

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

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

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

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

de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:
a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;
b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;
3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bestaande omgeving.

Het goed is gelegen aan de Grote Steenweg (gewestweg N716). De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, 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 de regularisatie van een tuinberging in de achtertuin. Het perceel van de aanvraag is $\pm 15,25$ meter breed en ± 60 meter diep. Op het perceel werd dd. 1962 een woning vergund met een hoofdvolume van $\pm 7,20$ meter breed en $\pm 8,86$ meter diep. Aan de linkerkant werd een achterbouw vergund van $\pm 3,06$ meter breed en $\pm 6,10$ 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 $\pm 8,0$ 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 $\pm 3,40$ 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 bouwbreedte 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 duidelijk 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 wordt ingevuld door een nachtwinkel GHGS. De aanpalende woning bevat een minimarket GHGS. Beide zijn op basis van uitzicht, bebouwing, verhardingen onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De aanvraag voorziet het slopen van de bestaande carport en een deel van de bestaande achterbouw. De aanvraag voorziet het behouden een deel van de bestaande berging in de achterbouw die volgens de aanvrager vergund geacht is. Er wordt ook een regularisatie voorzien van het bestaande vrijstaande bijgebouw in de achtertuin. Tenslotte voorziet de aanvraag ook het

behouden van de parkeerzone in klinkerverharding in de voortuinzone met een oppervlakte van 124 m². Dit komt overeen met 100% van de voortuinzone. Ook de volledige voortuinzone van de linkerwoning is verhard met dezelfde verharding die gedeeld gebruikt wordt. Er worden in de aanvraag bloembakken voorzien ter hoogte van de rooilijn naar aanleiding van het ongunstig advies van AWV.

Functionele inpasbaarheid.

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

Op basis van de voorliggende aanvraag en de beschikbare informatie, kan echter geoordeeld worden dat de woning met huisnummer 197 en de voorliggende woning met huisnummer 199, niet van elkaar losgekoppeld beoordeeld kunnen worden. Gelet op het feit dat de achterbouwen overlappen over beide percelen. Gelet op het feit dat de reclamepanelen dezelfde naam dragen. Gelet op het feit dat de verhardingen aan de voorzijde gedeeld worden. Gelet op het feit dat de tuinzones gedeeld zijn. Gelet op het feit dat de milieuvergunning voor het plaatsen van gasflessen gedeeld wordt. Op basis van het voorgaande dient geoordeeld te worden dat beide woningen als één geheel bekeken dienen te worden ondanks een interne scheiding van de hoofdvolumes.

Gelet op het feit dat verschillende aanbouwen op beide percelen onvergund zijn en geen deel uitmaken van de voorliggende aanvraag. Gelet op het feit dat de verhardingen onvergund zijn en niet in aanmerking komen voor vergunning in huidige toestand. Gelet op het feit dat het publiciteitspaneel in de voortuin onvergund is en geen deel uitmaakt van voorliggende aanvraag. Dient geoordeeld te worden dat er onvoldoende informatie is om deze aanvraag op een correcte manier te behandelen. De aanvraag komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning in de vorm waarin ze nu voorligt.

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.

Het gedeelde ruimtegebruik van de woningen nr. 197 en 199 tonen aan dat beide percelen als één geheel in gebruik zijn. Op het terrein bevinden zich bijgevolg 2 handelszaken met elk een woonegelegenheid. De verhardingen in de voortuin zijn niet vergund en komen in de huidige toestand niet in aanmerking voor vergunning. Er zal steeds een afstand van 0,50 meter van de perceelsgrens behouden moeten blijven. 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. Ook de aanbouwen die beide woningen koppelen aan de achterzijde zijn onvergund. Voorliggende aanvraag voorziet de sloop van een beperkt deel hiervan, maar de samenhang met de aanpalende woning is onduidelijk.

Het bijgebouw in de achtertuin is gelegen in agrarisch gebied. Het bijgebouw komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning en dient te worden afgebroken.

Op basis van voorgaande elementen kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning omwille van het onduidelijke en ongewenste ruimtegebruik van beide percelen.

Visueel-vormelijke elementen.

Voorliggende aanvraag heeft an sich een beperkte visuele impact. De aanvraag maakt echter geen gewag van de verschillende reclamepanelen op de gevels alsook in de voortuinzone. Minstens de publiciteitsinrichting in de voortuin is vergunningsplichtig en maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Ze kon bijgevolg ook niet beoordeeld worden door het AWW in haar advies. Ook de volledig verharde voortuinzone kan niet in overeenstemming beschouwd worden met het woongebied met landelijk karakter.

Cultuurhistorische aspecten.

Niet van toepassing.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een gewestweg en kan slechts een toegang van 4,5 meter aan de straatzijde hebben. Door het dubbel gebruik van de voortuinzone is het onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen op het terrein kunnen worden ingericht. Er wordt bovendien nergens een schatting gemaakt van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor voorliggende functie(s). Een totaalplan voor beide woningen met gemeenschappelijke parkeervoorziening dringt zich op. De inrichting zal moeten voldoen aan de algemene voorschriften voor Gewestwegen zoals beschreven in het advies van AWW.

Bodemreliëf.

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksenot en veiligheid in het algemeen

In voorliggende aanvraag is de volledige voortuinzone verhard, waarbij het water afloopt naar het openbaar domein. Dergelijke afwatering is niet in overeenstemming met de doelstellingen voor het waterbeleid alsook niet met de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordeningen.

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 en lopen bijgevolg af op 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.

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 de onduidelijkheid met betrekking tot de situatie met het aanpalende perceel. Gelet op de niet-vergunde publiciteitsinrichting. Gelet op het ontbreken van info in verband met de verlichting van zowel de gevel als de publiciteitsvoorzieningen. Gelet op verschillende onvergunde verhardingen en bebouwing op het geheel van beide percelen. Gelet op het niet voldoen aan de hemelwaterverordeningen. Gelet op het gebrek aan info in verband met de parkeervoorziening.

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

Op basis van het voorgaande 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 VAN20 augustus 2024 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_2024020553*);
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_2024020553*)’ en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit ‘wegenberoep’. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.

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

Mededeling

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

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
District West - Limburg
Koning Albert II Laan 15 bus 420
1210 Brussel
T 011 520840
www.wegenenverkeer.be

Het college van burgemeester en schepenen van en te
3450 Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
15/07/2024	OMV_2024020553	AV/717/2024/00569	1
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum	
Tomy Winters wegen.limburg.districtwest@mow.vlaanderen.be	011 520840	02/08/2024	
Betreft:	Advies inzake de aanvraag tot bouw		

Aanvrager: Harpreet Singh
Grote Steenweg 199
3454 Geetbets

Ligging van het perceel:

straat: Grote Steenweg 199
gemeente: 3454 Geetbets
kadastrale gegevens: Afd. GEETBETS 2 AFD/RUMMEN/
Sectie B Nr. 0113/00S004
gewestweg: N7160002 van 10.3 +86 tot 10.4 +1 (rechts)

Werkzaamheden: GHGS Geetbets

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van mijn afdeling. Gelieve mij een afschrift van de beslissing toe te sturen.

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7160002 van 10.3 +86 tot 10.4 +1):
 - de grens van het openbaar domein is geschat op 7,4 meter.
 - de rooilijn ligt op 13 meter.
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
 - de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter.
 - Conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit.
 - Voor private woningen en gebouwen met een beperkte verkeers genererende activiteit wordt slechts 1 gebundelde in – en uitrit toegestaan met een maximumbreedte van 4,5m rekening houdend met de op het openbare domein aanwezige hindernissen.
 - Dit advies richt zich enkel tot het gevraagde onderwerp in kwestie,verbouwen van een bestaande woning tot een woning met winkelruimte enerzijds, en anderzijds de regularisatie van een tuinberging achteraan op het perceel en de afbraak van het niet vergunde deel van een garage., en regulariseert geenszins andere niet-reglementaire aspecten op andere delen op het perceel.
 - Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op de privégrond.
 - De parkings op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn.
 - De berm dient in zijn oorspronkelijke toestand, zijnde grasberm, te worden hersteld / behouden te blijven.

ONGUNSTIG ADVIES

1. 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 verplicht 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:

- a. ● Conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit.

Besluit:

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

Hoogachtend,

Kris Huygen

AWV districtchef

AANDACHTSPUNTEN GEWESTWEG

1. Voorbouwsels, erkers, portalen, trappen en andere uitstekende delen in de zone van achteruitbouw zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - ze ten hoogste slechts met één vierde van de breedte van de zone van achteruitbouw voorbij het vlak van de voorgevel reiken en ze op een afstand van de aangrenzende eigendommen blijven, gelijk aan de grootte van de toegelaten uitsprong;
 - ze geen elementen bevatten die betrekking hebben op de structuur zelf van het gebouw, zoals hoofdleidingen voor gas, elektriciteit, water, trapkasten, enz...
2. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn mag op het vlak van de voorgevel geen voorbouw (uitsprong) komen, die de hieronder vermelde grenzen overschrijdt:
 - Verhoogde voetpaden (trottoirs) of bermen
Tot 3 meter kan er geen uitstek toegelaten worden. Wanneer de uitstek zich tussen de 3 meter en 5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat ze op 0,5 meter blijft van rand van het voetpad; binnen 20m van een lichtengeregeld kruispunt 1m van de rand van het voetpad. Wanneer de uitstek zich op meer dan 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat de rand van het voetpad niet overschreden wordt.
 - Niet verhoogde voetpaden en bermen
Tot 3 meter kan er geen uitstek toegelaten worden. Wanneer de uitstek zich tussen de 3 meter en 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze max. 0,2 meter voorbij de grens met het openbaar domein steken. Wanneer de uitstek zich op meer dan 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat ze op 0,5 meter blijft van de rand van het voetpad.
3. Het eigendom wordt volgens de voorgeschreven rooilijn afgesloten.

Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks

vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.

4. In de onder 2.- par. 1 en 2 genoemde afsluitingen worden inritten toegelaten die grotere hoogteafmetingen mogen hebben dan de in 2.- par. 1 en 2 vermelde. Deze inritten mogen in geen geval aangebracht worden tegenover de aanwezige bomen van de weg.
5. In de zone zoals die volgt uit de toepassing van de teruggelegde rooilijn en in de zone van achteruitbouw zoals die aangegeven is in de inlichtingen en beperkingen, mogen geen ondergrondse constructies (zoals ondergrondse tanks, ...) gemaakt worden. Het is verboden er gemene afsluitingen van meer dan 1,50 meter hoogte op te richten.

In de eerste 2 meter van de zone van achteruitbouw vanaf de grens van het gewestdomein of van de eventuele rooilijn zijn beplantingen toegelaten tot maximum 1,50 meter hoogte of 0,75 meter hoogte ter hoogte van de wegaansluitingen.

In het overige deel van de zone van achteruitbouw mogen de beplantingen niet hoger zijn dan bepaald in de gemeentelijke verordeningen.

6. Het peil van de dorpels dient boven de kruin van de weg gesitueerd te zijn. Indien dit peil niet gevolgd wordt, kan de eigenaar bij een eventuele wijziging van het lengteprofiel van de weg, geen aanspraak maken op enige vergoeding voor aanpassing van deuren, poorten en andere toegangen.
7. Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen van de weg. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...)
Er mag in principe slechts één toegang zijn, niet breder zijn dan 4,5 meter. Behoudens deze toegang moet het perceel thv de perceelsgrens worden afgesloten met een structurele niet-overrijdbare scheiding.
8. De afdekking van afsluitingsmuren moet zo ontworpen worden dat het daarop vallende water naar het privé-domein afvloeit.
9. De ontworpen werkzaamheden worden zo uitgevoerd dat ze de afwatering van de weg nooit hinderen.
10. Alle ingebruiknames en wijzigingen van het openbaar domein (zowel de tijdelijke als de permanente) vereisen een aparte vergunning van de wegbeheerder cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor de privaatieve inname van het openbaar domein van de wegen (en latere wijzigingen).

Onder tijdelijke wordt oa. verstaan werfbezetting zoals stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen,...

Onder permanente wordt oa. verstaan inbuizingen, kopmuren, aanvullingen van het openbaar domein, afvoerleidingen voor afvalwater en hemelwater, verharden berm ...

De uitvoering van de werken is geen last van het Agentschap Wegen en Verkeer. De werken worden uitgevoerd door de gemeente/stad of de aanvrager. Indien de werken worden uitgevoerd door de aanvrager, dan moet de aanvrager eveneens een toelating hebben van de gemeente/Stad.

11. De geldigheidsduur van onderhavig advies is beperkt tot twee jaar.
12. De goedgekeurde plannen, alsmede de vergunningen met de bijbehorende adviezen, moeten steeds op de bouwplaats voorhanden zijn en bij iedere vordering van de bevoegde ambtenaren voorgelegd kunnen worden.
13. Dit adviesformulier beperkt zich tot de voorschriften betreffende de rooilijn, de bouwvrije zone en de zone van achteruitbouw. Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de overige regelgeving.
14. Indien de publiciteit en uithangborden geen deel uitmaakt van deze aanvraag, dienen zij het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag.
15. Reliëfwijzigingen
 - De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aan vulgrond. Uitgezonderd voor toegangen, zijn aanvullingen met steenpuin verboden.
 - Ingeval het buitentalud van de gracht verhoogd wordt, dient dit talud afgedekt te worden met minimum 30 cm teelaarde en ingezaaid te worden.

Na de werken dient de gracht over de volledige breedte van het aangrenzende perceel gezuiverd te worden van aanvullingsgrond.

16. Slopen
 - De afbraakwerken mogen geen aanleiding geven tot schade aan het openbaar domein. De wegaanhorigheden, die beschadigd worden, dienen door de vergunninghouder in hun oorspronkelijke toestand hersteld te worden. De verkrijger dient de wegbeheerder minimum 10 dagen vóór de aanvang der sloopwerken schriftelijk in kennis te stellen van eventuele gebreken aan het gewestdomein. Zo hij dit nalaat, wordt er verondersteld dat het gewestdomein zich in perfecte staat bevindt.
 - Alle ondergrondse constructies voor de rooilijn worden volledig verwijderd. In de zone van

achteruitbouw moeten alle constructies worden afgebroken tot op minimum 1 meter onder het peil van het aanpalend openbaar domein. In dat geval zullen in de resterende keldervloeren gaten gemaakt worden van 0,50 meter x 0,50 meter per 4 m² oppervlakte.

- De overbodige aansluitingen naar de rioleringen worden gedicht ter hoogte van de grens van het openbaar domein.
- De sloopwerken moeten uitgevoerd worden zonder belemmering noch onderbreking van het verkeer, tenzij anders bepaald in de inlichtingen en beperkingen.
- De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aan vulgrond en verdicht te worden bij lagen van 30 cm. Steenpuin als aanvullingsmateriaal is verboden.
- De aanvulling voor de rooilijn dient afgedekt te worden met teelaarde op een dikte van 30 cm.

17. Publiciteit:

- Aanvragen die **voor 1 januari 2024** werden ingediend worden beoordeeld volgens het KB van 14 december 1959 waarbij regelen gesteld worden op het aanplakken en reclame maken. Aanvragen die **vanaf 1 januari 2024** worden ingediend worden beoordeeld volgens het BvR van 12 mei 2023 betreffende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.
- Omwille van de verkeersveiligheid is het verboden inrichtingen aan te brengen die de bestuurders verblinden of misleiden, die - geheel of gedeeltelijk - verkeerstekens voorstellen of nabootsen, die van op enige afstand met deze tekens verward kunnen worden of die op enige andere wijze de doelmatigheid van reglementaire tekens aantasten. Inrichtingen die zich op minder dan 7 meter boven de grond bevinden binnen een afstand van 75 meter van verkeerslichten, mogen geen lichtweergevende of reflecterende rode, groene of oranje tint hebben.
- Lichtgevende en verlichte publiciteit mag om veiligheidsredenen de aandacht van de automobilisten 's nachts niet te veel afleiden. De cijfers en limietwaarden die in de meeste normen en reglementeringen voor de luminescentie van lichtgevende of verlichte publiciteit worden vermeld zijn dan ook grotendeels ingegeven om de lichtsignalisatie langs verkeerswegen niet te verstoren. VLAREM bepaalt dat, om lichthinder te voorkomen, lichtreclame in intensiteit de openbare verlichting niet mag overtreffen.

- Vanaf een bepaald nachtelijk uur is het 'rendement' van verlichte publiciteit zeer klein gezien het beperkte aantal toeschouwers dat nog langskomt of voorbijrijdt. Een volledig doven van publiciteit na een bepaald uur (b.v. 22 u) is dan ook het aangewezen middel om de lichtvervuiling te beperken.
- Om lichtvervuiling te bestrijden en uit veiligheidsoogpunt dient de luminescentie van lichtgevende en verlichte publiciteitsborden beperkt te worden tot volgende waarden:
 - Oppervlakte van het lichtgevend vlak:
 - $\leq 0,5 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 500 cd/m^2)
 - $> 0,5 \text{ m}^2$ en $< 10 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 400 cd/m^2)
 - $> 10 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 300 cd/m^2)

Bovenvermelde waarden gelden voor elke plaats op het voetpad of aan de rand van de weg op een hoogte van 1,60 meter (d.w.z. voetpad aan dezelfde zijde van de weg als het publiciteitsbord of aan de overzijde van de weg) en voor elke plaats in een vensteropening van een woning.

De vermelde luminescentiewaarden hebben betrekking op metingen uitgevoerd met een gekalibreerde luminescentiemeter, die nauwkeurig aan de ooggevoeligheidskromme is aangepast (norm CIE 698). Voor elke meting moet de openingshoek aangepast worden naargelang het te meten detail van het reclamebord.

- Indien een publiciteitsbord verlicht wordt met een gerichte lichtbron (projector, spot) dan moet deze lichtbron het publiciteitsbord beschijnen van boven naar onder; de lichtbron mag alleen het oppervlak van het publiciteitsbord verlichten, m.a.w.: er mag geen rechtstreekse opwaartse, zijwaartse, achterwaartse of neerwaartse (onder het publiciteitsbord) uitstraling zijn door de lichtbron.
- De vergunninghouder is zowel tegenover het Vlaams Gewest als tegenover derden aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van het plaatsen, het gebrek aan onderhoud of het bestaan van de vergunde borden.