

**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\_2022005098  
**Referentie gemeente:** OMV\_2022\_00063  
**Projectnaam omgevingsloket:** Personeelsparking Croes 2022  
**Projectnaam gemeente:** de aanleg van een personeelsparking  
**Ligging:** Dienst Omgeving  
**Contactpersoon:** omgeving@geetbets.be  
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68  
**Datum Beslissing** 27 september 2022  
**Aard van de beslissing** weigering

De aanvraag ingediend door Pieter Motmans wonende te Ganzenweg 9 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 24 mei 2022

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 22 juni 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , kadastraal bekend: afdeling 1 sectie B nr. 370V

Het betreft een aanvraag tot de aanleg van een personeelsparking.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 22 september 2022.

## **VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**

### **ALGEMENE INFO**

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

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de aanleg van een personeelsparking.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

#### **VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID**

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:

Het college van burgemeester en schepenen

#### **OPENBAAR ONDERZOEK**

##### **Procedure en aantal bezwaren**

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juni 2022 t.e.m. 28 juli 2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

#### **ADVIEZEN**

Op 30 juni 2022 werd het advies ontvangen van Provincie Vlaams-Brabant

##### **Advies: volledig geen advies**

Op 20 juli 2022 werd het advies ontvangen van Watering van St. Truiden

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid is de locatie grotendeels gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, maar tevens in een infiltratiegevoelig gebied. De locatie grenst tevens aan een geklasseerde (ingebuisde) waterloop, in beheer door de Watering van Sint-Truiden.

Vandaar dat in de vergunning volgende voorwaarden moeten opgenomen worden:

- project moet voldoen aan de afstandsregels mbt waterlopen (zie bijlage);
- het perceel mag niet worden opgehoogd (ook niet gedeeltelijk);
- de afwatering van parking kan best gebeuren naar de achterliggende bloemenweide/bufferzone, alwaar het regenwater op natuurlijke wijze kan infiltreren (cfr. verantwoordingsnota bij aanvraag). Dit om de afstroming naar de Ganzenweg en het risico op wateroverlast aldaar, te vermijden/beperken;
- het project moet voldoen aan de provinciale hemelwaterverordening.

Voor deze aanvraag wordt dan ook een **voorwaardelijk gunstig** wateradvies uitgebracht.

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

**Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**

### **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;

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.

### **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**

Op 16 december 1998 werd een stedenbouwkundige vergunning voor het verharderen van het terrein geweigerd door het College van burgemeester en schepenen van Geetbets.

Op 11 mei 1999 werd na beroep een stedenbouwkundige vergunning voor het verharderen van het terrein eveneens geweigerd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.

### **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](http://www.fluvius.be). Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen ([vlario.be](http://vlario.be)) verplicht.

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

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

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

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

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

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

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

### **Bestaande omgeving.**

Het goed is gelegen aan de Ganzenweg (gemeenteweg) in de kern van Geetbets. In de nabije omgeving bevinden zich hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen. Aan de overzijde van de Ganzenweg bevindt zich Croes NV, een aannemer in grondwerken en afbraakwerken en tevens de eigenaar van het perceel van de aanvraag. De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

Het perceel van de aanvraag betreft een onbebouwd perceel van ± 32 meter breed en ± 51 meter diep met een totale oppervlakte van ± 16a92ca. Aan de linkerzijde wordt het perceel begrensd door de ingebuisde Krommaasbeek. Zowel aan de linkerzijde, rechterzijde als achterzijde van

het perceel bevinden zich aanpalende percelen waarop zich een vrijstaande ééngezinswoning bevindt. In totaal wordt het perceel omgeven door vijf vrijstaande eengezinswoningen. Het perceel van de aanvraag vertoont een licht oplopend reliëf vanaf de straatzijde met een maximaal niveauverschil van  $\pm 0,50$  meter ten opzichte van de as van de weg.

### **Functionele inpasbaarheid.**

Het ingediende project voorziet in de aanleg van een personeelsparkeergarage voor het bedrijf Croes NV dat zich aan de overzijde van de Ganzenweg bevindt. De aanvraag is volgens het gewestplan Tienen-Landen dd. 24 maart 1979 gelegen binnen woongebied met landelijk karakter. De woongebieden met landelijk karakter, artikel 5.1.2.2. uit het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Zowel bewoning als landbouw zijn hoofdbestemming van het gebied en staan beide op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. betreffende woongebied worden toegelaten. Voor het inrichten van handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf 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 steeds onderzocht te worden of de bedrijfsvoering in overeenstemming kan zijn met woongebied met landelijk karakter. Dit betekent dat de aard van het bedrijf de woon- of landbouwfunctie van het gebied niet mag verstoren. Voor bedrijven wordt in het algemeen gehanteerd dat bedrijven binnen woongebied aanvaardbaar zijn indien ze een ruimtebeslag kleiner dan 0,5 ha hebben en indien het bedrijf duidelijk een lokale afzetmarkt bedient waarbij een beperkte mobiliteitsgeneriek hoort. Indien een bedrijf hier niet aan voldoet wordt het doorverwezen naar een regionaal bedrijventerrein. Croes NV is niet in overeenstemming met bovenstaande voorwaarden omwille van de uitgebreide afzetmarkt, het grote ruimtebeslag en de grote mobiliteitsgeneriek. Het bedrijf is echter aanwezig van voor de invoering van het gewestplan en kan bijgevolg in overeenstemming met de gewestplanbestemming geacht worden.

Het uitbreiden of langer bestendigen van dergelijke bedrijfsvoering nabij de woonkern van een landelijk gemeente is echter niet wenselijk en kan niet als functioneel inpasbaar beschouwd worden. Voorliggende aanvraag betreft het inrichten van een parking op een onbebouwd perceel binnen een woongebied met landelijk karakter en in het kader van de bestemming en uitvoering van de bedrijfsvoering. De aanvraag kan bijgevolg niet als functioneel inpasbaar beschouwd worden en komt in conflict met de woonomgeving. Het inrichten van een parking op een perceel dat zich tussen een rij percelen met vrijstaande eengezinswoningen bevindt is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het verder innemen van woongebied met landelijk karakter met het oog op het uitbaten van een (middel)groot bedrijf gaat ten koste van de woonkwaliteit van de omgeving en is niet in overeenstemming met de doelstellingen rond het creëren van kwaliteitsvolle en leefbare dorpskernen.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met haar bestemming en bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

De aanvraag voorziet in het inrichten van een parkeerplaats voor het personeel van grondaannemer Croes NV dat zich aan de overzijde van de straat bevindt. Het terrein waarop de aanvraag zich bevindt heeft een oppervlakte van  $\pm 16a92ca$  en bevindt zich in een rij percelen bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning. De parking voorziet in 28 parkeerplaatsen, waarvan er 4 voorzien worden van een laadpunt voor elektrische wagens en 2 bestemd worden als parkeerplaats voor andersvaliden. De parking bestaat uit een U-vormige lus waarrond de parkeerplaatsen worden voorzien. De parkeerplaatsen zijn elk 2,50 meter breed, 4,98 meter lang en worden schuin ingeplant ten opzichte van de circulatiezone. De parking wordt volledig aangelegd in

grindverharding met een oppervlakte van  $\pm 794 \text{ m}^2$ . Het bijkomende ruimtebeslag op een perceel binnen een woonlint door bijkomende verharding bestemd voor verkeer is onverantwoord. Het creëren van bijkomende verkeerscirculatie binnen een dorpskern in woongebied met landelijk karakter is niet aanvaardbaar. Bovendien beschikt de aanvrager op de terreinen aan de overzijde over voldoende ruimte om parkeerplaatsen te voorzien op reeds verhard terrein zoals nu reeds het geval is. Dit kan ook op een veilige manier aangezien er voldoende ruimte is om dit op een efficiënte wijze te voorzien, zonder bijkomende ruimtebeslag op percelen binnen woongebied. Hoewel het bedrijf reeds historisch gegroeid is op de site aan de overzijde van de weg, is een verder expansie binnen de woonkern met landelijk karakter niet wenselijk.

De parking wordt volledig ingericht tot tegen de rooilijn waardoor de aansluiting met het openbaar domein  $\pm 23$  meter beslaat. Er worden twee opritten voorzien in grindverharding die wordt voorzien op het openbaar domein. De aanvrager kan echter zelf geen inrichting van het openbaar domein bepalen. De aansluiting met het openbaar domein dient beperkt te worden tot twee inritten van elk 3 meter om de veiligheid te verhogen. Bovendien vormt een aansluiting van grind of steenslag ter hoogte van het openbaar domein een gevaar voor fietsers en andere weggebruikers aangezien dit op openbaar domein terecht komt.

Aangezien het perceel gelegen is binnen woongebied dient een maximale vergroening van de parking voorzien te worden. De aanvraag voorziet slechts twee bomen tussen de verharding, waarvan één boom te dicht bij het openbaar domein is voorzien. Achter de verharding, op de rest van het perceel wordt een bufferzone van 5 meter voorzien met daarachter een bloemenweide en streekeigen beplanting. Op het inplantingsplan werd echter geen streekeigen beplanting voorzien waardoor de inrichting van deze zone zeer onduidelijk is.

Rondom het perceel wordt een groene haag voorzien van circa 1,5 meter hoog. De haag wordt ingeplant op circa 0,5 meter van de perceelsgrens. Links van het perceel bevindt zich echter een ingebuisde waterloop met name de Krommaasbeek. Daarom werd advies gevraagd aan de Watering van Sint-Truiden. De minimumafstand voor het oprichten van vaste beplantingen tot de as van de ingebuisde waterloop dient zowel links als rechts minimaal 5 meter te bedragen. Deze afstand wordt in de aanvraag niet gerespecteerd. De haag verder naar achteren zetten vorm ook geen oplossing aangezien dan 9 parkeerplaatsen geschrapt worden ter hoogte van de linker perceelsgrens.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is of kan gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening omwille van het bijkomende ruimtebeslag door verharding binnen woongebied met landelijk karakter, het niet respecteren van de afstanden tot een ingebuisde waterloop, de aansluiting op het openbaar domein en het gebrek aan groenvoorziening.

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

De aanvraag voorziet een parkeerplaats voor 28 voertuigen binnen een woonkern met landelijk karakter. Aan het perceel van de aanvraag grenzen vijf percelen waarop zich een vrijstaande ééngezinswoning bevindt. Het inrichten van een parking met dergelijke hoeveelheid verharding komt in conflict met de woonfunctie van het terrein en haar omgeving. Er is bovendien onvoldoende groenbuffering voorzien tussen de parking en de bebouwde percelen. Ook de parking zelf is met 1 rechtsgeldige boom onvoldoende groen ingericht om inpasbaar te zijn binnen het woongebied met landelijk karakter. Een verdere expansie van een dergelijk groot bedrijf in een woonkern met landelijk karakter is bovendien niet wenselijk en hypothekeert de woonbestemming van het perceel.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de aanvraag visueel-vormelijk niet in

overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

### **Cultuurhistorische aspecten.**

Niet van toepassing.

### **Mobiliteitsaspect.**

De aanvraag voorziet een personeelsparking met 28 parkeerplaatsen voor het tegenoverliggende bedrijf Croes NV. Het gaat om een bedrijf in grondwerken waardoor de site aan de overzijde van de straat zeer veel zwaar verkeer met zich meebrengt. Deze verkeersstromen binnen een landelijke woonkern zijn niet wenselijk. Het innemen van een bijkomend perceel met als doel het creëren van een parking zorgt voor bijkomend verkeer binnen de woonkern. Bovendien heeft het perceel omwille van zijn ligging binnen een woonlint een duidelijke woonbestemming. De verder expansie van de bedrijfsvoering ten koste van het woonkarakter van de woonkern is niet wenselijk. De bijkomende verkeersstromen dienen maximaal uit de woonkern gehouden te worden om het landelijk karakter te behouden. De aanvraag toont bovendien op geen enkele manier de nood aan bijkomend ruimtebeslag en/of bijkomende parkeerplaatsen aan.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

### **Bodemreliëf.**

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden. De volledige parking wordt wel genivelleerd waardoor een deel van het reliëf zal dalen en een deel zal ophogen met een onderlaag in steenpuin en daarop een laag grind. Het wijzigen van het terreinprofiel en de bodemsamenstelling in overstromingsgevoelig gebied en binnen een woonkern is niet wenselijk. Bovendien wordt het terrein zodanig voorzien dat het hemelwater niet naar de bufferzone vloeit, maar richting de voorliggende weg.

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

Het inrichten van een parking voor 28 parkeerplaatsen binnen een woongebied met landelijk karakter kan zowel lawaai als geurhinder met zich meebrengen. Dit gaat ten koste van het gebruiksgenot van de omliggende eengezinswoningen binnen de woonkern. Er is onvoldoende groenbuffering voorzien en ook de kans op wateroverlast is niet uit te sluiten. Bovendien wordt door een verhoging van het aantal verplaatsingen ook de verkeersveiligheid in gevaar gebracht. Het aangevraagde is niet wenselijk binnen een landelijke woonkern en verhoogt sterk de kans op bijkomende geluidshinder, geurhinder en het gebruiksgenot van de omliggende percelen in het algemeen.

### **DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN**

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### **WATERTOETS**

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.

Het voorliggende bouwproject heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt in

overstromingsgevoelig gebied, zodat dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect niet kan worden uitgesloten. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet een verharding in steenpuin en grind waardoor het hemelwater doorheen de verharding kan 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 voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II bij het project-MER-besluit van de Vlaamse regering, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het besluit, namelijk onder rubriek 10b. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. Er werd door de aanvrager geen mer-screening toegevoegd aan de aanvraag zoals verplicht.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken:  
de aanleg van een personeelsparkeergarage met 28 parkeerplaatsen.

Er zijn aanzienlijke effecten te verwachten inzake mobiliteit aangezien het project voorziet in 28 parkeerplaatsen binnen een woonkern. Bijkomend verkeer bovenop het reeds zware verkeer ten gevolge van de bedrijfsvoering binnen de woonkern met landelijk karakter is niet wenselijk en verstoort de woonbestemming van de omliggende percelen.

Ten gevolge van het verkeer zijn bijkomende negatieve effecten op geluid, trillingen en luchtkwaliteit te verwachten waardoor er een negatieve impact is op vlak van gezondheid en leefkwaliteit in de omgeving.

De landelijke kwaliteiten van de woonkern worden aangetast door de grote oppervlakte verharding en de minimale groenvoorzieningen om de impact te beperken. Bovendien kunnen zowel een boom als een deel van de haag niet voorzien worden op de locatie zoals aangeduid op het plan.

De aanvraag stelt dat verhardingen waterdoorlatend worden aangelegd waardoor de impact op de waterhuishouding beperkt is. De waterdoorlatendheid van de verharding dient echter minimaal even groot te zijn als de waterdoorlatendheid van de bodem om een correcte infiltratie te garanderen. Dit wordt onvoldoende aangetoond binnen de aanvraag waardoor, gelet op de grote oppervlakte en gelet op de ligging in overstromingsgevoelig gebied, een negatieve impact op de waterhuishouding niet kan worden uitgesloten.

Het geplande project is gelegen in een woonstraat binnen een woonkern in landelijk karakter. Gezien de aard, ligging en omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, kan niet worden uitgesloten dat de aanvraag tot negatieve milieueffecten zal leiden.

## **TOETSING LUIK MILIEU**

Niet van toepassing

## BESLUIT ADVIES GOA

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

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.

**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.

### **OPENBAAR ONDERZOEK**

#### **Procedure en aantal bezwaren**

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juni 2022 t.e.m. 28 juli 2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27 SEPTEMBER 2022 HET VOLGENDE:**

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

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

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

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

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

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

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

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;

2. de volgende referentie: ( *OMV\_2022005098*);
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\_2022005098*)' 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.