



ADVIES COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Namens het college,

Sophie Vancraywinkel
Algemeen directeur waarnemend

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets
Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2021199172
Referentie gemeente: OMV_2021_00155
Projectnaam omgevingsloket: Landbouwbedrijf Kumpen - Duplicaat van 2021159217
Projectnaam gemeente: het slopen van de bestaande zonevremde woning en bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw
Ligging: Donkstraat 1
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum advies GOA: 22 april 2022

Het college

Juridische basis:

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

Voorgaande:

1. De vergunning van 25/04/2022 voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen inzake het slopen van de bestaande zonevreemde woning en bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw.
2. Het beroepschrift ingediend op maandag 23 mei 2022

Probleemstelling:

Op dinsdag 21 juni 2022 heeft de gemeente via het omgevingsloket de vraag gekregen om advies uit te brengen in bovenvermeld dossier.

Motivering:

De Gemeentelijk Omgevingsambtenaar bracht het volgende advies uit:

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

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het slopen van de bestaande zonevreemde woning en bouwen van een vrijstaande woning met hobbystal en verharding.

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 3 februari 2022 t.e.m. 4 maart 2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

ADVIEZEN

Op 21 februari 2022 werd het advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)

landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen het volgende advies bij.

De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en voorziet in de herbouw van een bestaande woning en het optrekken van een paardenstal. De activiteit bestaat uit een gedeeltelijke landbouwactiviteit (26,68ha landbouwnuttige oppervlakte) maar tevens uit horeca op adres Ganzendries 65 te Lubbeek (Kastanjehof) en Parkstraat 122 in Haasrode (Wang Thong). In de landbouwaangifte worden er in Lubbeek, Geetbets en Hasselt er clusters van landbouwgronden aangegeven. De omvang van de huidige landbouwactiviteit kan niet worden bekeken als een volwaardige landbouwactiviteit.

Met betrekking tot de voorgestelde herbouw van een bestaande woning verwijst het

departement Landbouw en Visserij naar de vigerende wetgeving met betrekking tot de zonevreemde woningen en mag het volume de 1000m³ niet overschrijden.

Verder voorziet de aanvraag ook het optrekken van een paardenstal met een oppervlakte van 199,4m². Dit gedeelte van de aanvraag moet afgetoetst worden aan de bepalingen die zijn opgenomen in Art. 4.4.8/2. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening.

“§ 1. In gebieden met een gebiedsaanduiding die tot de categorie `landbouw' behoren, kan, voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgegeven voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, als voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de stal wordt volledig opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

2° de stal heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter;

3° de stal heeft een maximale vloeroppervlakte van 120 vierkante meter per hectare grasland, met een absoluut maximum van 200 vierkante meter.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.

Gebieden met bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg die overeenkomstig artikel 7.4.13 werden geconcordeerd naar de categorie met de gebiedsaanduiding `landbouw' worden voor de toepassing van het eerste lid gelijkgesteld met gebieden met een gebiedsaanduiding die behoren tot de categorie `landbouw'.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt niet in de volgende gebieden:

1° ruimtelijk kwetsbaar gebied;

2° gebieden aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen als:

a) bouwvrij agrarisch gebied;

b) agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.

§ 2. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van een stal voor weidedieren, verleend met toepassing van paragraaf 1, vervalt van rechtswege naast de gevallen, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft.

Na het verval van de vergunning, vermeld in het eerste lid, moet de stal voor weidedieren binnen zes maanden worden afgebroken.”

De vergunningverlenende overheid dient na te gaan of de aanvraag aan de bovenvermelde bepalingen voldoet en kan desnoods voorwaarden opleggen in de vergunningsbeslissing. Het aftoetsen van deze bepalingen vraagt geen landbouwkundige afweging. Het Departement Landbouw en Visserij heeft dan ook niet geëvalueerd of voorliggende aanvraag past binnen de bepalingen van art. 4.4.8/2.

Verder wensen wij de vergunningverlenende overheid erop te wijzen dat het artikel 4.4.8/2 geen uitzonderingsbepaling omvat voor eventuele aanhorigheden en er bijgevolg geen vergunningsgrond bestaat voor gerelateerde infrastructuur zoals een rijpiste, een stapmolen, verhardingen (al dan niet waterdoorlatend), de opslag van voer of stro of zelfs vergunningsplichtige mestvaalten. Het al dan niet overdekt opslaan van voer, stro of mest zal moeten gebeuren binnen de maximale vloeroppervlakte zoals voorzien in het decreet.

Bovendien moet de stal in de onmiddellijke nabijheid (binnen een straal van 50 m) van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning worden opgericht. De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelt in arrest RvVb-A-1920-0208 (22 oktober 2019) dat met “een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning” de woning van de aanvrager wordt

bedoeld. Volgens de Raad moet er dus een band bestaan tussen de aanvrager van de hobbystal en de woning waarbij de hobbystal wordt opgericht en kan een hobbystal in landbouwgebied bijgevolg enkel worden opgericht bij de eigen woning van de aanvrager. De woning dient zich evenwel niet op hetzelfde perceel te bevinden als het perceel waarop de hobbystal wordt ingeplant. De hobbystal moet volgens artikel 4.3.5, § 1 VCRO wel langs een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn.

Advies: volledig voorwaardelijk gunstig

Op 8 februari 2022 werd het advies ontvangen van Watering van St. Truiden

Naar aanleiding van een eerder voorlopig ongunstig advies van de Watering van Sint-Truiden, werden de plannen aangepast zodat de stallen / bergruimte volledig buiten het effectief overstromingsgevoelig gebied komen te liggen. Zodoende zijn zowel de woning, de verhardingen én de stalling/ bergruimte niet gelegen in een (effectief) overstromingsgevoelig gebied, noch in een zone die tijdens het noodweer van juli 2021 onder water kwam te staan (vastgesteld op basis van dronebeelden gemaakt door gemeentebestuur van Geetbets).

Samenvattend mogen we dus stellen dat de voorgestelde ingrepen geen significat schadelijke effecten zullen/kunnen veroorzaken mbt mogelijke wateroverlast en/of -schade. Wel raden wij de bouwheer aan om de aansluitingen op de riolering te voorzien van goed inspecteerbare terugslagkleppen zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is vanuit de (straat)riolering. In het overstromingsgevoelig gedeelte van het perceel mag het bestaand terreinprofiel niet gewijzigd worden.

Voor deze aanvraag wordt dan ook een **voorwaardelijk gunstig** (water)advies uitgebracht.

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

Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

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:

landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

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

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :
De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is niet 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.

Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Aangezien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften moet onderzocht worden of deze in aanmerking komt voor een afwijking.

De aanvraag in verband met het herbouwen van een vrijstaande zonevreemde eengezinswoning dient te voldoen aan de afwijkingsmogelijkheden zoals beschreven in Hoofdstuk IV Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag betreft een zonevreemde woning waardoor Afdeling 2, artikel 4.4.12 - 4.4.15, 'Basisrechten voor zonevreemde constructies, sectie 1: Bestaande zonevreemde woningen' van toepassing zijn. De aanvraag voorziet het herbouwen op dezelfde plaats en dient bijgevolg in overeenstemming te zijn met artikel 4.4.13 van de VCRO. Artikel 4.4.13 luidt:

§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m³.

§ 2. Voor de toepassing van § 1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§ 3. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Voorliggende aanvraag voorziet een eengezinswoning met een volume van 997,7 m³ waardoor ze in overeenstemming is met de eerste voorwaarde. De woning is net als de bestaande woning bestemd als eengezinswoning. Er worden geen bijkomende woongelegenheden voorzien. De nieuwe woning, inclusief patio, overlapt 75 % met de bestaande, te slopen woning. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met artikel 4.4.13 van de VCRO betreffende de afwijkingsmogelijkheden voor het herbouwen van zonevreemde constructies op dezelfde plaats.

Conform artikel 4.4.8/2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan onder voorwaarden een hobbystal vergund worden in agrarisch gebied. Artikel 4.4.8/2 luidt:

§ 1. In gebieden met een gebiedsaanduiding die tot de categorie 'landbouw' behoren, kan, voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgegeven voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, als voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de stal wordt volledig opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

2° de stal heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter;

3° de stal heeft een maximale vloeroppervlakte van 120 vierkante meter per hectare grasland, met een absoluut maximum van 200 vierkante meter.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.

Gebieden met bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg die overeenkomstig artikel 7.4.13 werden geconcordeerd naar de categorie met de gebiedsaanduiding 'landbouw' worden voor de toepassing van het eerste lid gelijkgesteld met gebieden met een gebiedsaanduiding die behoren tot de categorie 'landbouw'.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt niet in de volgende gebieden:

1° ruimtelijk kwetsbaar gebied;

2° gebieden aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen als:

a) bouwvrij agrarisch gebied;

b) agrarisch gebied met overdruk natuurverweving

De stal wordt ingeplant op ± 7,0 meter van de rechtergevel van de woning en bevindt zich volledig binnen een straal van 50 meter vanaf de woning. De stal is ± 11,80 meter breed en ± 16,90 meter diep met een totale oppervlakte van ± 199,4 m². De aanvrager beschikt over een weide gelegen te sectie A, nummer 0208KP0000 met een oppervlakte van ± 1ha72a21ca en een weide gelegen sectie A, nummer 0211RP0000 met een oppervlakte van ± 43a30ca. De totale oppervlakte bedraagt ± 2ha15a51ca. De stal heeft een plat dak met een maximale hoogte van ± 3,20 meter. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorwaarden van artikel 4.4.8/2 van de VCRO met betrekking tot de afwijkingsvoorwaarden voor het plaatsen van een hobbystal.

De aanvraag is in overeenstemming met de afwijkingsvoorwaarden uit artikel 4.4.13 van de VCRO en in overeenstemming met de afwijkingsvoorwaarden uit artikel 4.4.8/2 van de VCRO.

Richtlijnen en omzendbrieven.

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

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

De aanduiding « **landschappelijk waardevol gebied** » is een overdruk van het landelijk gebied. In principe zijn dus dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten als bepaald voor de grondkleur.

De bedoeling van de overdruk is in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk te bewaren en bijzondere aandacht te besteden aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Deze komen tot uiting in de architectuur, aard van de gebruikte materialen, beplantingen enz. De aard of bestemming zelf van de constructie houdt dus geen rechtstreeks verband met de landschappelijke bescherming. In de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn in principe dezelfde ordeningsmaatregelen van toepassing als in de gewone

agrarische gebieden (artikel 11). Bij elke vergunningsplichtige handeling of werk dient evenwel te worden nagegaan of de betrokken handeling of werk al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de specifieke schoonheidswaarden van het betrokken gebied.

Deze eventueel op te leggen voorwaarden kunnen betrekking hebben op de landschapsinkleding, de gebruikte materialen, de bouwhoogte, het bouwvolume en de plaats van inplanting, maar zij mogen niet van die aard zijn dat handelingen of werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming rechtstreeks of onrechtstreeks zouden verboden worden.

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

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

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 Infracx: www.infracx.be. Alleen Infracx 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 een doodlopend deel van de Donkstraat (gemeenteweg). De bebouwing in de omgeving bestaat uit enkele eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. De rest van de omgeving is zeer landelijk.

Het goed van de aanvraag betreft twee aanpalende percelen met een totale oppervlakte van ± 72a60ca. Op het linkerperceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning met omliggende verhardingen. De rest van het terrein is onbebouwd en bestaat voornamelijk uit grasland. Een groot deel van het terrein bevindt zich in overstromingsgevoelig gebied.

De bestaande woning heeft een oppervlakte van ± 167 m² en bevindt zich op een afstand van ± 4,10 meter van de linkse perceelsgrens en ± 2,70 meter van de voorste perceelsgrens. Rondom de woning bevinden zich enkele verhardingen met een totale oppervlakte van ± 203 m². Zowel de woning als de verharding zullen gesloopt worden.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het slopen van de bestaande zonevreemde woning en bouwen

van een vrijstaande woning met hobbystal in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het bouwen van een woning en oprichten van een hobbystal binnen agrarisch landschappelijk waardevol gebied zijn functioneel niet inpasbaar. De aanvraag werd getoetst aan de afwijkingmogelijkheden zoals voorzien in de VCRO. De aanvraag is in overeenstemming met de voorwaarden van artikel 4.4.13 betreffende het herbouwen van een zonevreemde woning op dezelfde plaats. De aanvraag is eveneens in overeenstemming met de voorwaarden uit artikel 4.4.8/2 betreffende het oprichten van een hobbystal. Er werd bovendien een voorwaardelijk gunstig advies verleend door het Departement Landbouw en Visserij. Bijgevolg voldoet het ingediende project aan de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De aanvraag voorziet in het slopen van de bestaande woning en het verwijderen van alle bestaande verhardingen. Daarna voorziet de aanvraag in het oprichten van vrijstaande eengezinswoning met een hoofdvolume van één bouwlaag en een beperkte tweede bouwlaag, afgewerkt met een plat dak. De woning is in totaal $\pm 20,35$ meter breed en $\pm 14,55$ meter diep met een dakoppervlakte van ± 245 m². De woning bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag, maar beschikt over een beperkte tweede bouwlaag ter hoogte van de linker gevel. De tweede bouwlaag heeft een oppervlakte van ± 50 m² en een maximale bouwdiepte van 10,20 meter ten opzichte van de voorgevel. Het geheel is ingeplant op minimaal ± 10 meter uit de as van de weg en minimaal 3,0 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen van het linker perceel van de aanvraag.

Op het gelijkvloers van de woning bevindt zich een ommuurde inkompatio, een grote leefruimte met keuken, eetruimte en zitruimte, een bergruimte, een techniekenberging, twee bureauruimtes en een ruime slaapkamer met dressing en badkamer. Op de verdieping bevindt zich een slaapkamer met eigen sanitair. Het geheel is afgewerkt meteen plat dak met een kroonlijsthoogte van $\pm 3,50$ meter op het gelijkvloers en $\pm 6,40$ meter op de verdieping.

Rondom de woning worden verschillende verhardingen voorzien. Aan de achterzijde bevindt zich een overdekt terras van ± 40 m², binnen het voorziene dakoppervlak. In de voortuinzone bevindt zich een tuinpad van ± 1 meter breed tot aan de voordeur. Rechts van de woning wordt een oprit voorzien van 3,0 meter breed en $\pm 14,0$ meter diep. De totale kiezelverharding van de oprit bedraagt $\pm 43,8$ m². De rest van dit perceel wordt groen ingericht.

Naast het slopen en bouwen van een eengezinswoning, voorziet de aanvraag in het oprichten van een hobbystal. De stal is $\pm 11,80$ meter breed en $\pm 16,90$ meter diep met een oppervlakte van $\pm 199,4$ m². De hobbystal is daarmee in overeenstemming met de voorwaarde van artikel 4.4.8/2 van de VCRO betreffende een maximale oppervlakte van 200 m² voor het oprichten van een hobbystal. De stal wordt bovendien volledig ingeplant binnen een zone van 50 meter van de woning en heeft een maximale hoogte van $\pm 3,20$ meter. De stal voorziet een centrale circulatieruimte van ± 75 m², 4 paardenboxen van elk ± 16 m², een opslagruimte van $\pm 22,0$ m² en aan de buitenzijde, onder hetzelfde dak, bevindt zich een mestopslag van $\pm 15,60$ m².

De stal is ingeplant op $\pm 15,02$ meter uit de as van voorliggende weg. De stal wordt naar aanleiding van het advies van de Watering van Sint-Truiden. Voor de stal wordt een oprit en staanplaats voor werktuigen voorzien met een oppervlakte van ± 80 m² waterdoorlatende kiezelverharding. De oprit is 3 meter breed ter hoogte van de aansluiting met de weg en verbreedt tot maximaal ± 13 meter voor de stal. Het linkerdeel van de staanplaats wordt afgeschermd met een bakstenen wand van $\pm 3,50$ meter hoog, in overeenstemming met de kroonlijsthoogte van de woning. De hobbystal is volledig in overeenstemming met de afwijkingsvoorwaarden uit artikel 4.4.8/2 van de VCRO. Dat stal wordt bovendien dichtbij de woning ingeplant, waardoor ze ruimtelijk één geheel lijkt te vormen met de woning. De stal wordt ingeplant nabij de voorliggende weg waardoor het achterliggende agrarisch gebied grotendeels behouden blijft.

De verhardingen zijn beperkt, zeker ten opzichte van de totale oppervlakte van het terrein. Het aangevraagde is in overeenstemming met de voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Binnen de aanvraag ontbreekt echter een beplantingsplan van de tuinzone. Aangezien de aanvraag gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient de aanvraag te voorzien in de nodige groenaanplanting om zowel de stal als de woning ruimtelijke te integreren. In de voorwaarden zal een aanplant van minimaal 10 hoogstambomen worden opgenomen.

Visueel-vormelijke elementen.

De aanvraag voorziet in het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning en het oprichten van een hobbystal. Beide worden opgetrokken en afgewerkt als één visueel geheel. Dit wordt versterkt door een poort/afscheiding die tussen beide wordt opgericht waardoor visueel één lange gevel ontstaat. Door de beperkte bouwhoogte is de impact op de omgeving beperkt. De staanplaats voor voertuigen en eventueel werktuigen, wordt visueel afgeschermd door een tuinmuur in dezelfde materialen als de gevelafwerking.

De gevels worden afgewerkt met een combinatie van een lichtgrijze gevelsteen en natuurlijke houtvlakken. De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening : de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften zoals voorzien in de VCRO.

Ter hoogte van de mestopslag dient de nodige visuele afscherming voorzien te worden in de vorm van een groenscherm. Het groenscherm dient voorzien te worden in streekeigen beplanting met een minimale hoogte van 2 meter.

Cultuurhistorische aspecten.

De te slopen gebouwen hebben geen bijzondere erfgoedwaarde, zodat het behoud hiervan niet opportuun is.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. De aanvraag voorziet in een oprit voor circa twee wagens bij de woning. Daarnaast wordt voor de hobbystal een oprit voorzien met voldoende ruimte voor het stallen van eventuele voertuigen of werktuigen. Het aantal verplaatsingen in verband met de hobbystal blijft beperkt en voorziet geen bijkomende hinder in de doodlopende straat aangezien de stal zich als eerste bebouwing bevindt.

Bodemreliëf.

Het bestaande terrein wordt zoveel mogelijk behouden.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De mestopslag wordt zodanig voorzien dat ze maximaal is weggericht van de woningen in de nabije omgeving. Ook hinder door eventuele vervoersbewegingen blijft beperkt omwille van de inplanting van de stal.

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 grotendeels in effectief overstromingsgevoelig gebied. De schadelijke effecten dienen bijgevolg maximaal beperkt te worden. 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 in de plaatsing van een hemelwaterput van 15.000 liter en een infiltratievoorziening met inhoud 8.110 liter en infiltratieoppervlakte 13 m². Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

MER-SCREENING

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

TOETSING LUIK MILIEU

De aanvraag dient getoetst te worden aan rubriek 28.2. van de VLAREM indelingenlijst. Indien nodig dient de juiste milieubruek te worden aangevraagd door de aanvragers van voorliggende aanvraag.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

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

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

- De voorwaarden vermeld in het advies van Het Departement Landbouw en Visserij dd. 21 februari 2022 dienen strikt nageleefd te worden. (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden dd. 8 februari 2022 moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De aanvrager dient te voorzien in het plaatsen van een hemelwaterput van 15.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 8.110 liter en een oppervlakte van 13 m² zoals opgelegd door de hemelwaterverordening.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.

- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)
- **De aanvrager dient ter hoogte van de mestopslag voor de aanplant van een groenscherm te zorgen. Het groenscherm zorgt dat de mestopslag maximaal wordt afgeschermd en de integratie van het geheel binnen de landelijke omgeving wordt bevorderd. Het groenscherm dient voorzien te worden in streekeigen beplanting met een minimale hoogte van 2m.**
- **De aanvrager dient te voorzien in de aanplant van minimaal 10 hoogstammige bomen op het perceel van de woning.**
- De aanplant gebeurt bij voorkeur met streekeigen hoogstammige bomen (plantformaat 10/12).
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat.
- Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opgevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.
- Hoogstammige bomen moeten volgens het veldwetboek op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplant worden.

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

ALGEMENE INFO

Het betreft een beroep tegen de omgevingsvergunning OMV2021/00155 voorwaardelijk vergund door het college van burgemeester en schepenen van Geetbets in zitting van 25 april 2022 inzake het slopen van de bestaande zonevreemde woning en het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw.

Het beroepschrift werd ontvangen op 23 mei 2022 en werd ontvankelijk verklaard door de deputatie op 21 juni 2022.

Op 21 juni 2022 werd via het omgevingsloket aan het gemeentebestuur van Geetbets gevraagd om een advies uit te brengen over dit beroepschrift.

BEROEPSCHRIFT EN VOORSTEL TOT BEHANDELING VAN HET BEROEPSCHRIFT

Beroepsschrift ingediend bij de deputatie op 23 mei 2022:

Tegen die beslissing ga ik in beroep (overeenkomstig artikel 53 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014) om volgende redenen:

De verleende vergunning heeft betrekking op een perceel dat volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Art. 11.4.1. en 15.4.6.1 van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

“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.”

“De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.”

Er is geen BPA of RUP van toepassing.

De voorliggende aanvraag tot het slopen van de bestaande woning, het oprichten van een nieuwe woning en het oprichten van een hobbystal met verharding gebeurt niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de bovenvermelde stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet in hoofdstuk IV de mogelijkheid om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 4.4.8/2 van de VCRO bevat bepalingen met betrekking tot het oprichten van stallen voor weidedieren.

Artikel 4.4.8/2.

§ 1. In gebieden met een gebiedsaanduiding die tot de categorie `landbouw' behoren, kan, voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgegeven voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, als voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de stal wordt volledig opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

2° de stal heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter;

3° de stal heeft een maximale vloeroppervlakte van 120 vierkante meter per hectare graasland, met een absoluut maximum van 200 vierkante meter.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.

Gebieden met bestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg die overeenkomstig artikel 7.4.13 werden geconcordeerd naar de categorie met de gebiedsaanduiding 'landbouw' worden voor de toepassing van het eerste lid gelijkgesteld met gebieden met een gebiedsaanduiding die behoren tot de categorie 'landbouw'.

De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt niet in de volgende gebieden:

1° ruimtelijk kwetsbaar gebied;

2° gebieden aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen als:

a) bouwvrij agrarisch gebied;

b) agrarisch gebied met overdruk natuurverweving.

§ 2. De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van een stal voor weidedieren, verleend met toepassing van paragraaf 1, vervalt van rechtswege naast de gevallen, vermeld in artikel 99 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft.

Na het verval van de vergunning, vermeld in het eerste lid, moet de stal voor weidedieren binnen zes maanden worden afgebroken.

§ 3. De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel, onder meer inzake de berekening en de vaststelling van de termijn van vijf opeenvolgende jaren opgenomen in paragraaf twee, eerste lid.

De ontworpen stal heeft een oppervlakte van ca. 199,4 m², een hoogte van ca. 3,20 m en wordt opgericht binnen een straal van 50 m van de te herbouwen woning. De aanvrager beschikt over 2 weidepercelen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 2,15 ha. Op deze punten voldoet de stal aan de voorwaarden zoals opgenomen in de eerste paragraaf van het artikel.

Daarnaast moet uit de aanvraag ook blijken dat de aanvrager effectief weidedieren houdt. In het dossier zijn de eigendomsbewijzen van 4 paarden opgenomen. Echter staan deze geregistreerd op naam van Constant Kumpen, Ganzendries 65 in Pellenberg. Er kan uit de aanvraag niet eenduidig worden opgemaakt dat de paarden gehouden worden door de aanvrager van deze vergunning. Het kan uiteraard niet de bedoeling zijn om eigendomsbewijzen van paarden meermaals te gebruiken voor verschillende locaties.

Om de vloeroppervlakte van de stal te bepalen worden bij de toepassing van artikel 4.4.8/2 een aantal richtcijfers gehanteerd. Voor grote weidedieren zoals paarden wordt een richtnorm van

10 à 15 m² stallingsoppervlakte per weidedier en 5 à 15 m² voederberging per dier gehanteerd. Voor 4 paarden komt dit op een oppervlakte die zich situeert tussen 60 m² en 120 m². Aangezien de stal enkel kan gebruikt worden voor het verblijf van weidedieren, eventueel in combinatie met een beperkte bergruimte in functie van dit verblijf (voeder) is er geen mogelijkheid om bijkomende ruimte te voorzien voor andere doeleinden, zoals het stallen van werktuigen voor het onderhoud van de weiden en akkers. Rekening houdende met bovenvermelde richtcijfers is een stal met een oppervlakte van ca. 200 m² niet in verhouding tot het houden van 4 paarden.

In de tweede paragraaf van het artikel wordt gesteld dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten van een stal voor weidedieren, verleend met toepassing van paragraaf 1, van rechtswege vervalt als gedurende een periode van vijf opeenvolgende jaren geen weidedieren worden gehouden op het perceel of de percelen waarop de vergunning betrekking heeft. Na het verval van de vergunning, vermeld in het eerste lid, moet de stal voor weidedieren binnen zes maanden worden afgebroken. Op deze manier kunnen gebieden die hoofdzakelijk zijn bestemd voor landbouw opnieuw gebruikt worden voor professionele landbouw. Dit impliceert in feite dat de stal eerder als een tijdelijke constructie moet worden beschouwd, louter voor de periode dat er effectief weidedieren worden gehouden. In dat opzicht is het niet onlogisch een stal die vergund wordt in toepassing van artikel 4.4.8/2 wordt opgericht als een constructie die ook op eenvoudige wijze te verwijderen is.

In het voorliggende ontwerp wordt de stal echter opgebouwd als een robuuste constructie met een vloerplaat in gewapend beton, spouwmuren en welfsels voor het plafond. Voor de gevelafwerking worden dezelfde gevelmaterialen gebruikt als de nieuw te bouwen woning. Stal en woning worden aan de straatzijde verbonden met een tuinmuur en houten poort. Door de opbouw en de gebruikte gevelmaterialen vormen stal en woning architecturaal één geheel. Niet tegenstaande een stal ook landschappelijk moet worden ingepast, betekent dit niet dat deze in de zelfde materialen als de woning moet worden opgebouwd. Door het gebouw in dergelijke materialen en met dergelijk architecturaal voorkomen op te richten bezit deze niet de kenmerken van een stal. Het is hierdoor ook weinig aannemelijk dat deze bij het stopzetten van het houden van weidedieren daadwerkelijk zal worden afgebroken. Door de voorgestelde vormgeving wordt een terrein in agrarisch gebruik in feite geresidentialiseerd en geeft dit tevens aanleiding tot een gebruik van het gebouw voor andere doeleinden. Het gebruik van het gebouw als stal moet ondubbelzinnig uit de plannen blijken.

Bijkomend dient opgemerkt dat artikel 4.4.8/2 geen vergunningsbasis vormt voor het aanleggen van verhardingen bij de stal. Enkel de van vergunning vrijgestelde verhardingen kunnen aangelegd worden. Deze beperken zich tot de strikt noodzakelijke toegangen tot het gebouw. De voorgestelde verharding van 80,2 m² aan de voorzijde van de stal is echter veel ruimer dan de strikt noodzakelijke toegang. Evenmin is er een vergunningsbasis voor het plaatsen van de tuinmuur langs de linker- en voorzijde van deze verharding.

Besluitend ben ik van oordeel dat de afwijkingsbepalingen restrictief dienen te worden toegepast. Om bovenvernoemde redenen moet de aanvraag als strijdig worden beschouwd met artikel 4.4.8/2 van de VCRO. De vergunning dient te worden geweigerd.

Ik wens gehoord te worden.

Hoogachtend,

de leidend ambtenaar van het departement Omgeving,

Peter Cabus,

Secretaris-generaal

Voorstel tot behandeling van het beroepsschrift:

Wat betreft het aantonen van de eigendom van de weidedieren dient de aanvrager inderdaad aan te tonen dat hij effectief eigenaar is van deze paarden en dat deze ook effectief gestald zullen worden op de betreffende locatie. Het is aan de aanvrager om deze bewijzen in eer en geweten correct aan te leveren. De eigendomsbewijzen zijn geen stedenbouwkundig argument. Wel is de stedenbouwkundig ambtenaar het eens met de beroepindiener dat deze bewijzen correct moeten worden aangeleverd en dit op zodanige wijze dat er geen twijfel bestaat over de eigendom en stalplaats van de weidedieren.

De beroepindiener stelt dat de oppervlakte van de stal niet in verhouding is met het aantal weide dieren dat geplaatst zal worden. De aanvraag voorziet in een stal bestemd voor 4 paarden met elk een box van $\pm 16 \text{ m}^2$. Daarnaast voorziet ze een voederopslag van $\pm 22 \text{ m}^2$, een mestopslag van $\pm 15,60 \text{ m}^2$ en voor het overige een hal + opslag werktuigen van $\pm 76 \text{ m}^2$. De stal heeft een totale oppervlakte van $\pm 199,4 \text{ m}^2$. Artikel 4.4.8/2 stelt dat een hobbystal maximaal 200 m^2 mag zijn indien de eigenaar beschikt over meer dan 2 hectare weiland zoals hier het geval. De beroepindiener stelt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de richtcijfers zoals bijgevoegd bij artikel 4.4.8/2 met betrekking tot de oppervlaktes per weidedier. De aanvraag voorziet in overeenstemming met de richtlijnen $\pm 16 \text{ m}^2$ oppervlakte stalling per weidedier en $\pm 5 \text{ m}^2$ voederopslag per weidedier. De overige binnenruimte bestaat uit circulatieruimte en opslag van werktuigen. Deze bijkomende opslagruimte en circulatieruimte is aanzienlijk, maar kan als aanhoudend bij de stal gezien worden. Bovendien gaat het om richtcijfers en worden er geen maxima opgelegd voor de indeling van de stal. Enkel voor de totale oppervlakte wordt een maximum van 200 m^2 voorzien.

De beroepindiener stelt verder dat de opbouw en het uitzicht van de stal niet in overeenstemming zijn met het gewenste gebruik en het tijdelijke karakter dat geïmpliceerd wordt door paragraaf 2 van artikel 4.4.8 in verband met het verval van de omgevingsvergunning voor een hobbystal. Het feit dat de gevelmaterialen dezelfde zijn als de woning doet niets af aan het gebruik van de stal aangezien de inrichting duidelijk die van een stal is. Bovendien zorgt de beperkte hoogte en het gebruik van deze materialen voor een betere integratie in de omgeving. Het feit dat de afbraak moeilijker zal verlopen indien de omgevingsvergunning voor de hobbystal vervalt is de verantwoordelijkheid van de aanvrager en betreft in die zin geen stedenbouwkundig argument. Een stal van dergelijk oppervlakte heeft nu eenmaal funderingen en een bepaalde robuustheid nodig.

Wat betreft de muur aan de voorzijde van de stal kan de stedenbouwkundig ambtenaar het bezwaar van de beroepindiener volgen. Er wordt voorgesteld om deze te verwijderen of te vervangen door een natuurlijke streekeigen haag indien gewenst. Tenslotte stelt de beroepindiener dat er meer verharding wordt voorzien dan strikt noodzakelijk is voor de toegang tot de stal. Ook hier kan de stedenbouwkundig ambtenaar akkoord gaan met de beroepindiener. Er wordt voorgesteld de verharding te beperken tot een oprit van 3 meter breed vanaf de weg tot aan de stal met een totale oppervlakte van $\pm 34 \text{ m}^2$. De rest van de verharding wordt dan uitgesloten uit de vergunning. Er kan geoordeeld worden dat er voldoende opslag is voor werktuigen binnen de stal.

Op basis van het bovenstaande en het verslag zoals toegevoegd aan de beslissing van het omgevingsvergunningdossier OMV/2021/00155 dd. 25 april 2022, is de stedenbouwkundig ambtenaar van oordeel dat de aanvraag voorwaardelijk vergund kan worden voor het slopen van de bestaande zonevremde woning en bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw.

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag voor wat betreft het slopen van de bestaande zonevreemde woning en bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw in overeenstemming gebracht kan worden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Er wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om het beroepsschrift gedeeltelijk in aanmerking te nemen. Bijgevolg wordt voorgesteld een voorwaardelijk advies uit te brengen voor het verlenen van de omgevingsvergunning OMV2021/00155 voor het slopen van de bestaande zonevreemde woning en bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw op een terrein met als ligging Donkstraat 1, en met als kadastrale ligging afdeling 3 sectie A nrs. 211S en 211R.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met het uitgebrachte advies van de Gemeentelijke Omgevingsambtenaar.

Besluit eenparig

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met het uitgebrachte advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
2. Aan de vergunningsaanvraag betreffende het slopen van de bestaande zonevreemde woning en bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw, met betrekking op een terrein met als ligging Donkstraat 1 en met als kadastrale ligging afdeling 3 sectie A nrs. 211S en 211R verleent het college een voorwaardelijk gunstig advies.

Voorwaarden:

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

1. UITERLIJK ACHT DAGEN VOOR DE START VAN DE WERKZAAMHEDEN MOET DOOR DE VERSLAGGEVER DE STARTVERKLARING ALS ELEKTRONISCH DOCUMENT RECHTSTREEKS NAAR DE ENERGIEADMINISTRATIE DOORGESTUURD WORDEN.

2. De wand aan de voorzijde van de stal wordt uit de vergunning gesloten.

3. De verharding aan de voorzijde van de stal dient beperkt te blijven tot een oprit van 3 meter breed met een totale oppervlakte van maximaal 34 m².

4. De voorwaarden vermeld in het advies van Het Departement Landbouw en Visserij dd. 21 februari 2022 dienen strikt nageleefd te worden. (zie bijlage).

5. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden dd. 8 februari 2022 moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).

6. De aanvrager dient te voorzien in het plaatsen van een hemelwaterput van 15.000 liter en een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 8.110 liter en een oppervlakte van 13 m² zoals opgelegd door de hemelwaterverordening.

7. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.

8. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.

9. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
10. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)
11. De aanvrager dient ter hoogte van de mestopslag voor de aanplant van een groenscherm te zorgen. Het groenscherm zorgt dat de mestopslag maximaal wordt afgeschermd en de integratie van het geheel binnen de landelijke omgeving wordt bevorderd. Het groenscherm dient voorzien te worden in streekeigen beplanting met een minimale hoogte van 2m.
12. De aanvrager dient te voorzien in de aanplant van minimaal 10 hoogstammige bomen op het perceel van de woning.
13. De aanplant gebeurt bij voorkeur met streekeigen hoogstammige bomen (plantformaat 10/12).
14. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veelvraat.
15. Bij uitval dient/dienen in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats/plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens evenveel nieuwe hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.
16. Hoogstammige bomen moeten volgens het veldwetboek op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplant worden.
17. De bouwheer wordt er op gewezen omzichtig te werken ter hoogte van het openbaar domein. Bij ontegensprekelijke schade aan het openbaar domein aangericht door de bouwheer, zullen alle kosten aan hem doorverrekend worden.