



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

Namens het college,

Stiers Herman
Algemeen directeur

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket:	OMV_2022173263
Referentie gemeente:	OMV_2022_00156
Projectnaam omgevingsloket:	Landbouwbedrijf Kumpen
Projectnaam gemeente:	het slopen van een zonevreemde bestaande woning en het bouwen van een nieuwe vrijstaande eengezinswoning met paardenstal
Ligging:	Donkstraat 1 Dienst Omgeving
Contactpersoon:	omgeving@geetbets.be 011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing	25 april 2023
Aard van de beslissing	gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door LANDBOUWBEDRIJF KUMPEN gevestigd te Parkstraat 122 te 3053 Oud-Heverlee, werd ingediend op 31 december 2022

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 26 januari 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Donkstraat 1, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 211S en 211R

Het betreft een aanvraag tot het slopen van een zonevreemde bestaande woning en het bouwen van een nieuwe vrijstaande eengezinswoning met paardenstal.

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 20 april 2023.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het slopen van een zonevreemde bestaande woning en het bouwen van een nieuwe vrijstaande eengezinswoning met paardenstal.

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 4 februari 2023 t.e.m. 5 maart 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

ADVIEZEN

Op 1 februari 2023 werd het advies ontvangen van Watering van St. Truiden

Sedert 1 januari 2023 zijn er nieuwe watertoetskaarten van kracht. Volgens deze nieuwe watertoetskaarten is de projectlocatie deels gelegen in een risicozone voor pluviale én fluviale overstromingen (zie overstromingsrapport in bijlage 1). De nieuw te bouwen woning ligt volgens deze kaarten volledig buiten het overstroombaar gedeelte maar de stalling/opslagruimte / bijgebouw ligt in een zone met een kleine kans op (pluviale) overstromingen (bijlage 2).

Logischerwijze mogen we dus aannemen dat de voorgestelde ingrepen significant schadelijke effecten zullen veroorzaken mbt wateroverlast.

Voor deze aanvraag wordt dan ook een **voorlopig ongunstig** wateradvies uitgebracht.

De plannen moeten aangepast worden zodat de stalling/opslagruimte volledig buiten de contour van het overstromingsgevoelig gebied ligt.

Bovendien moeten de aansluitingen op de riolering voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is vanuit de riolering.

Binnen de contouren van het overstromingsgevoelig gebied mag het terrein niet worden opgehoogd, ook niet met uitgegraven grond van gebouwen.

De aangepaste plannen moeten ter goedkeuring worden voorgelegd.

Namens de Watering van Sint-Truiden

Dr. Karel Vandaele

Watermanager

Advies: volledig ongunstig

Op 23 februari 2023 werd het advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert en behoudt het eerder uitgebrachte advies.

De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en voorziet in de herbouw van een bestaande woning en het optrekken van een paardenstal in functie van hobby-activiteit. De activiteit bestaat uit een gedeeltelijke landbouwactiviteit (23,37ha 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 184m². 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 afdelen 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.

Hoogachtend,

Advies: volledig 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:

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 zonevremde eengezinswoning dient te voldoen aan de afwijkingsmogelijkheden zoals beschreven in Hoofdstuk IV Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag betreft een zonevremde woning waardoor Afdeling 2, artikel 4.4.12 - 4.4.15, 'Basisrechten voor zonevremde constructies, sectie 1: Bestaande zonevremde woningen' van toepassing zijn. De nieuwe woning overlapt voor $\pm 88 \text{ m}^2$ met de bestaande woning met een oppervlakte van $\pm 167 \text{ m}^2$. Dit komt overeen met $\pm 52,6 \%$ waardoor gesproken dient te worden van een herbouw op gewijzigde plaats (zie art. 4.4.14. van de VCRO) en niet van een herbouw op dezelfde plaats. Hiervoor is immers een overlap van minimaal 75% vereist (zie art. 4.4.13 van de VCRO).

Artikel 4.4.14.

§ 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 een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :

1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,*
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,*
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;*

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,*
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.*

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

§ 2. 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 in totaal ± 940 m³ waardoor ze in overeenstemming is met een eerste voorwaarde. De woning is net als de bestaande woning bestemd als eengezinswoning. Er worden geen bijkomende woongelegenheden voorzien.

Punt 2° van de voorwaarden uit artikel 4.4.14. stelt dat één van 3 oorzaken aanwijsbaar moet zijn voor de gewijzigde inplanting. In voorliggende aanvraag bevindt de bestaande woning zich deels in de klassieke achteruitbouwstrook. Er is bijgevolg voldaan aan voorwaarde 2°.

Tenslotte stelt voorwaarde 3° dat de nieuwe inplanting op dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie moet gelegen zijn of dat de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg voorziet ten opzichte van omliggende bebouwing. De aanvraag voorziet de inplanting van de voorgevel op minimaal 6,11 meter van de rooilijn, hetgeen courant is en als beter aanzien wordt dan de vorige toestand. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorwaarden van artikel 4.4.14 van de VCRO betreffende de afwijkingmogelijkheden voor het herbouwen van zonevreemde constructies op een gewijzigde 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 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

De stal wordt ingeplant op $\pm 20,10$ meter van de rechtergevel van de woning en bevindt zich volledig binnen een straal van 50 meter vanaf de woning. De stal is $\pm 16,30$ meter breed en $\pm 11,15$ meter diep met een totale oppervlakte van $\pm 184,0$ m² en beschikt over 7 paardenboxen. Daarnaast werden de eigendomsbewijzen van 7 paarden toegevoegd op naam van de aanvrager. De aanvrager beschikt over een weide gelegen te sectie A, nummer 0208KP0000 met een oppervlakte van $\pm 1\text{ha}72\text{a}21\text{ca}$ en een weide gelegen sectie A, nummer 0211RP0000 met een oppervlakte van $\pm 43\text{a}30\text{ca}$. De totale oppervlakte bedraagt $\pm 2\text{ha}15\text{a}51\text{ca}$ en is voldoende voor maximaal 8 paarden. De stal heeft een hellend dak met een maximale hoogte van $\pm 3,94$ meter en een kroonlijsthoogte van $\pm 2,95$ 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.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de afwijkingsvoorwaarden uit artikel 4.4.14 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:

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.

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.

Vogelrichtlijnggebieden.

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen.

Niet van toepassing.

Verordeningen.

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013
- Provinciale verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 24 juni 2014
- Provinciale Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Omgevingsvergunning OMV_2021_00155/OMV_2021199172 voor het slopen van de bestaande zonevremde woning en bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw geweigerd door de deputatie op 07/10/2022.

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 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. De Donkstraat vormt de grens tussen deelgemeente Grazen en het grotere open ruimtegebied rond de Getevallei.

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 fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De bestaande woning heeft een oppervlakte van $\pm 167 \text{ m}^2$ en bevindt zich op een afstand van $\pm 4,10$ meter van de linkse perceelsgrens en $\pm 2,70$ meter van de voorste perceelsgrens. Rondom de woning bevinden zich enkele verhardingen met een totale oppervlakte van $\pm 203 \text{ m}^2$. 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 4.4.14 betreffende het herbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde 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 moderne 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 $\pm 11,15$ meter diep met een dakoppervlakte van $\pm 227 \text{ m}^2$. De woning bestaat hoofdzakelijk uit één parallellogramvormige bouwlaag, maar beschikt over een beperkte tweede bouwlaag ter hoogte van de linker gevel. De tweede bouwlaag heeft een oppervlakte van $\pm 58 \text{ m}^2$ en een maximale bouwdiepte van 6,80 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 en rechter perceel van de aanvraag.

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

In de voortuinzone van de woning wordt een pad naar de voordeur aangelegd. Tegen de linker perceelsgrens wordt een oprit voorzien van 3,0 meter breed en $\pm 12,0$ meter diep die dienst doet als inrit met autostaanplaats. De oprit bevindt zich tegen de perceelsgrens en zal minimaal 0,50 meter afstand moeten houden van de linker perceelsgrens. Aan de achterzijde bevindt zich een overdekt terras van $\pm 47 \text{ m}^2$, binnen het voorziene dakoppervlak. De rest van dit perceel wordt groen ingericht. De inplanting van de woning is in overeenstemming met de afwijkingsvoorwaarden van artikel 4.4.14. van de VCRO en kan in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden.

Rechts naast de nieuw te bouwen woning, voorziet de aanvraag in het oprichten van een hobbystal voor paarden. De stal is $\pm 16,30$ meter breed en $\pm 11,15$ meter diep met een oppervlakte van $\pm 184,0 \text{ m}^2$. De hobbystal is daarmee in overeenstemming met de voorwaarde van artikel 4.4.8/2 van de VCRO betreffende een maximale oppervlakte van 200 m^2 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 kroonlijsthoogte van $\pm 2,95$ meter. De stal voorziet een centrale circulatieruimte van ± 65 m² die dienst doet als gang en voederberging. Daarnaast worden 7 paardenboxen voorzien van elk ± 16 m². De stal is ingeplant op $\pm 20,10$ meter van de woning en ± 10 meter uit de as van voorliggende weg. Rechts van de stal wordt een inrit in kiezelverharding voorzien van $\pm 39,4$ m² tot aan de rechter zijgevel van de stal. De verhardingen beperken zich tot het minimaal noodzakelijke voor de toegang tot de stal. De stal is in overeenstemming met de oppervlaktes zoals beschreven in artikel 4.4.8/2 van de VCRO.

Conform de omzendbrief RO/2002/01 dient een hobbystal in agrarisch gebied in principe binnen de huiskavel te worden opgericht en een fysische eenheid te vormen met de woning of op korte afstand ervan te worden opgericht, binnen de vastgelegde of gebruikelijke bebouwingsgrens. In voorliggende aanvraag wordt de stal opgericht in landschappelijk waardevol agrarisch gebied op ± 20 meter van de woning en in andere materialen dan de woning afgewerkt. Er is bijgevolg weinig sprake van een fysiek geheel. De stal wordt bovendien opgericht binnen het overstromingsgevoelige gebied. De inplanting van de hobbystal is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het advies van de Watering van Sint-Truiden stelt eveneens dat de hobbystal dient te worden opgericht buiten het overstromingsgevoelig gebied. Enkel op die manier kan de ruimtelijke impact beperkt worden.

Binnen de aanvraag ontbreekt eveneens een beplantingsplan van de tuinzone en de omgeving rondom de stalling. 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 ruimtelijk te integreren binnen het landschappelijke waardevol agrarisch karakter.

Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag grotendeels in overeenstemming is met artikel 4.4.8/2 van de VCRO en de omzendbrief RO 2002/01. De aanvraag is echter voorzien binnen het pluviaal overstromingsgebied zoals vermeld in het advies van de Watering van Sint-Truiden. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Visueel-vormelijke elementen.

De woning bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De stal heeft een beperkte hoogte en wordt voorzien van een laag zadeldak. De moderne woning wordt afgewerkt met lichtgrijs genuanceerde gevelsteen en enkele zwart aluminium elementen. De aanvraag is visueel-vormelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De hobbystal wordt afgewerkt met natuurlijk houten gevelbeplating en een dak in sandwichpanelen. De hobbystal maakt gebruik van materialen die eventueel snel te verwijderen zijn zoals voorgeschreven binnen de geest van artikel 4.4.8/2 van de VCRO. De hobbystal is afzonderlijk visueel inpasbaar binnen de omgeving. Binnen de aanvraag ontbreekt echter een beplantingsplan waarop een visie wordt uitgetekend voor de landschappelijke integratie van het geheel van de woning en de stalling. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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 voor de toegang tot de stal. 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

Binnen de aanvraag is het onduidelijk hoeveel mest geproduceerd zal worden en waar en/of hoe deze zal worden opgeslagen. Voor het plaatsen van een hobbystal van 7 paarden dient de mestopslag duidelijk beschreven te worden aangezien deze geen hinder mag veroorzaken naar omliggende bewoning. De stal wordt immers niet op de maximale afstand van omliggende woningen ingeplant.

Daarnaast is ook de mogelijke hinder omwille van de overstromingsgevoeligheid van het perceel een probleem. De stal zal in geen geval binnen de overstromingsgevoelige zone op het perceel kunnen worden opgericht. Artikel 4.4.8/2 dient immers restrictief te worden toegepast waarbij alle bijkomende impact vermeden moet worden.

Voorliggende aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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 deels in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er mogelijke schadelijke effecten optreden omwille van de ligging in overstromingsgevoelig gebied. De woning is volledig ingeplant buiten het overstromingsgevoelig gebied, waarvoor in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect minimaal is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor de woning 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 7272,5 liter en infiltratieoppervlakte van 11,64 m². Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. De waterhuishouding van de woning is bijgevolg in overeenstemming met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

De hobbystal wordt echter voorzien binnen het overstromingsgevoelig gebied, waardoor mogelijke wateroverlast optreedt. De hobbystal is bijgevolg niet in overeenstemming met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid. De aanvraag met betrekking tot de

hobbystal komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning.

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 voorziet een paardenstalling voor een 7-tal paarden. De mestopslag dient in overeenstemming met VLAREM II te gebeuren. Indien nodig dient de juiste milieu-rubriek te worden aangevraagd. Op dit moment is het onduidelijk hoe/waar de mestopslag zal gebeuren en of deze mogelijk vergunnings/meldingsplichtig is.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag met betrekking tot de sloop en herbouw op een gewijzigde plaats 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.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag met betrekking tot de bouw van een hobbystal voor 7 paarden 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.

De vergunning kan gedeeltelijk verleend worden voor het slopen en herbouwen van een vrijstaande ééngesinswoning mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De aanvraag met betrekking tot het bouwen van een hobbystal wordt uitgesloten uit de vergunning.
- De aanvraag dient te voorzien in de aanplant van minimaal 10 streekeigen hoogstambomen om de landschappelijke integratie te bevorderen.
- De oprit van de woning dient op minimaal 0,50 meter van de perceelsgrens voorzien te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watering van Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Departement landbouw en visserij moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- 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.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012)
- 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 opgevallende 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 gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig 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 4 februari 2023 t.e.m. 5 maart 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25 APRIL 2023 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning gedeeltelijk af aan de aanvrager.

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

- 1. De aanvraag met betrekking tot het bouwen van een hobbystal wordt uitgesloten uit de vergunning.**
- 2. UITERLIJK ACHT DAGEN VOOR DE START VAN DE WERKZAAMHEDEN MOET DOOR DE VERSLAGGEVER DE STARTVERKLARING ALS ELEKTRONISCH DOCUMENT RECHTSTREEKS NAAR DE ENERGIEADMINISTRATIE DOORGESTUURD WORDEN.**
- 3. De aanvraag dient te voorzien in de aanplant van minimaal 10 streekeigen hoogstambomen om de landschappelijke integratie te bevorderen.**
- 4. De oprit van de woning dient op minimaal 0,50 meter van de perceelsgrens voorzien te worden.**
- 5. De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watering van Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 6. De voorwaarden opgenomen in het advies van het Departement landbouw en visserij moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 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. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.**
- 11. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)**
- 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.**
- 13. 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.**
- 14. Hoogstammige bomen moeten volgens het veldwetboek op minstens 2 meter van de perceelgrenzen geplant worden.**
- 15. 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.**

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-

afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. (...)

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

Artikel 31/1. §1. 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 door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:
1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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.

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - VLAAMS-BRABANT

Diestsepoort 6 bus 101

3000 LEUVEN

T 016 66 61 20

F 016 66 61 01

www.vlaanderen.be

adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Gemeente

Geetbets

Dorpsstraat 7

3450 Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
26/01/2023	2022173263 (V1)	2023_000662_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Boeckx		016 66 61 20	
tom.boeckx@lv.vlaanderen.be			23/2/2023

Onderwerp: 'Slopen van bestaande woning / bouwen van nieuwe woning met hobbystallen'

Aanvrager: LANDBOUWBEDRIJF KUMPEN, Parkstraat 122, 3053 Oud-Heverlee

Bouwplaats: GEETBETS 3 AFD/GRAZEN: sectie A, 0211/00R000, 0211/00S000

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert en behoudt het eerder uitgebrachte advies.

De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en voorziet in de herbouw van een bestaande woning en het optrekken van een paardenstal in functie van hobby-activiteit. De activiteit bestaat uit een gedeeltelijke landbouwactiviteit (23,37ha 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 184m². 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

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

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.

Hoogachtend,

Hilde Villé
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

Sedert 1 januari 2023 zijn er nieuwe watertoetskaarten van kracht. Volgens deze nieuwe watertoetskaarten is de projectlocatie deels gelegen in een risicozone voor pluviale én fluviale overstromingen (zie overstromingsrapport in bijlage 1). De nieuw te bouwen woning ligt volgens deze kaarten volledig buiten het overstroombaar gedeelte maar de stalling/opslagruimte / bijgebouw ligt in een zone met een kleine kans op (pluviale) overstromingen (bijlage 2).

Logischerwijze mogen we dus aannemen dat de voorgestelde ingrepen significant schadelijke effecten zullen veroorzaken mbt wateroverlast.

Voor deze aanvraag wordt dan ook een **voorlopig ongunstig** wateradvies uitgebracht.

De plannen moeten aangepast worden zodat de stalling/opslagruimte volledig buiten de contour van het overstromingsgevoelig gebied ligt.

Bovendien moeten de aansluitingen op de riolering voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is vanuit de riolering.

Binnen de contouren van het overstromingsgevoelig gebied mag het terrein niet worden opgehoogd, ook niet met uitgegraven grond van gebouwen.

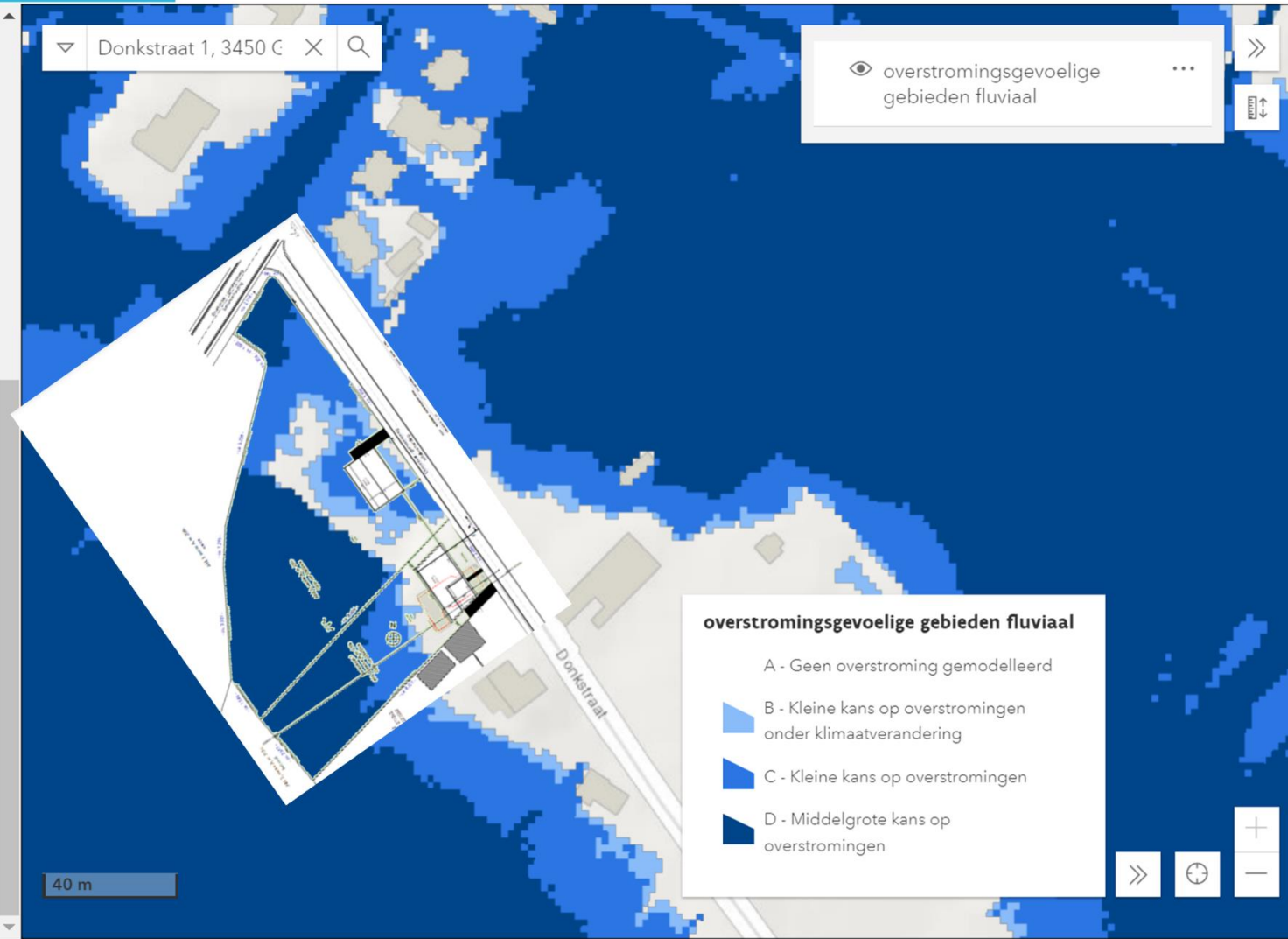
De aangepaste plannen moeten ter goedkeuring worden voorgelegd.

Namens de Watering van Sint-Truiden

Dr. Karel Vandaele

Watermanager

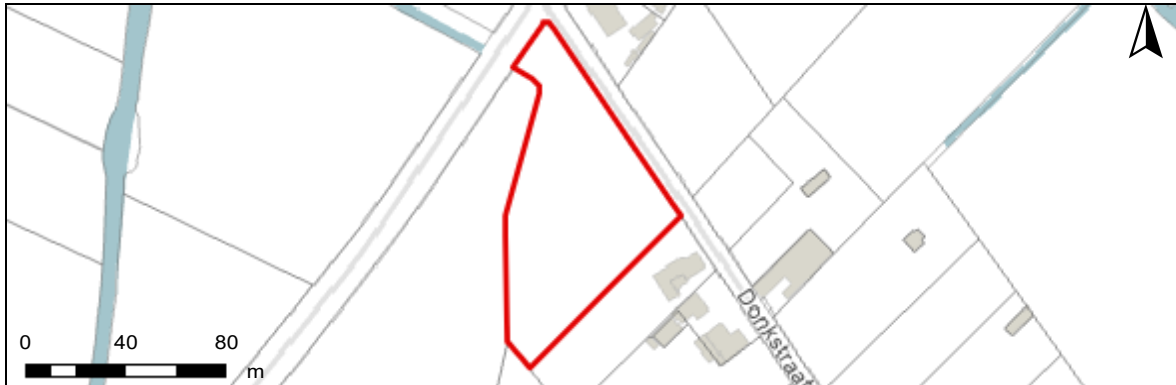
- Advieskaart watertoets
- Afgebakende overstroomingsgebieden en oeverzon
- Afstroomgebieden watertoets
- Overstromingsgevoelige gebieden 2006
- Overstromingsgevoelige gebieden 2011
- Overstromingsgevoelige gebieden 2014
- Overstromingsgevoelige gebieden 2017
- overstroomingsgevoelige gebieden fluviaal
- overstroomingsgevoelige gebieden pluviaal
- overstroomingsgevoelige gebieden vanuit zee
- Recent overstroomde gebieden (ROG) 01/07/2017
- Risicozones overstroomingen 2007
- Risicozones overstroomingen 2017
- Signaalgebieden
- Van nature overstroombare gebieden (NOG)
- ▶ Waterbom - Wat Als Scenario's Bevaarbare Waterloper
- ▶ Administratieve lagen
- ▶ Externe lagen



OVERSTROMINGSRAPPORT 01-02-2023

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Geetbets				
Afdeling	3	Sectie	A	Perceelnummer	0211/00R000
Aantal gebouwen op dit perceel	0				
Waterbeheerder(s)	Watering van Sint-Truiden				



Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	D
Gebouwscore of G-score	ONBEKEND
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

Te gebruiken symbool voor informatieplicht:

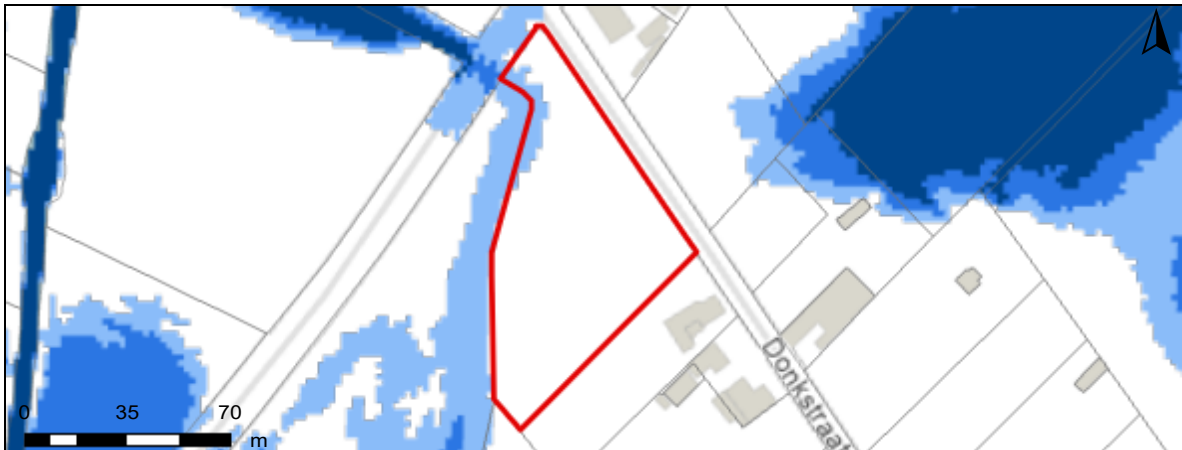


Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

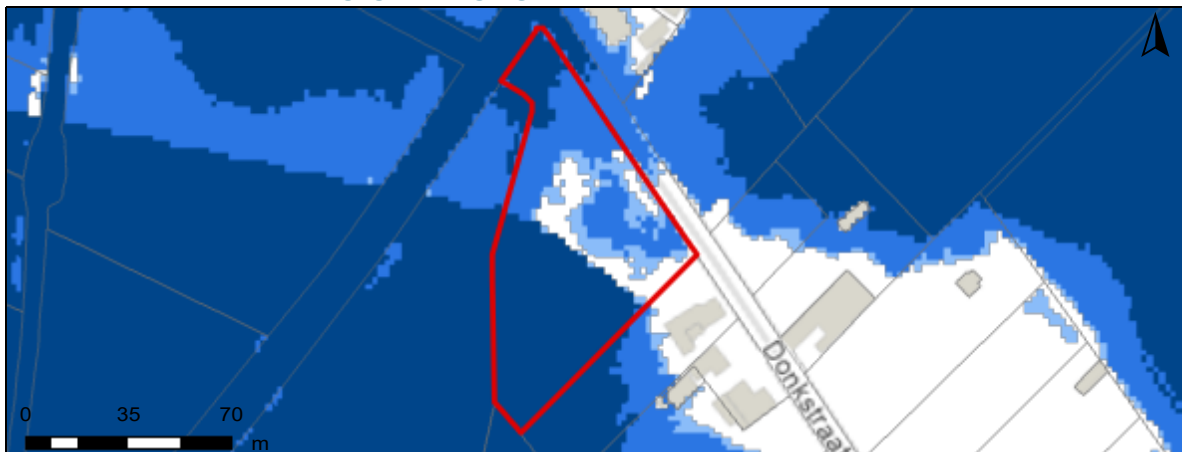
Gebouw ID	Score
-----------	-------

DETAILKAARTEN

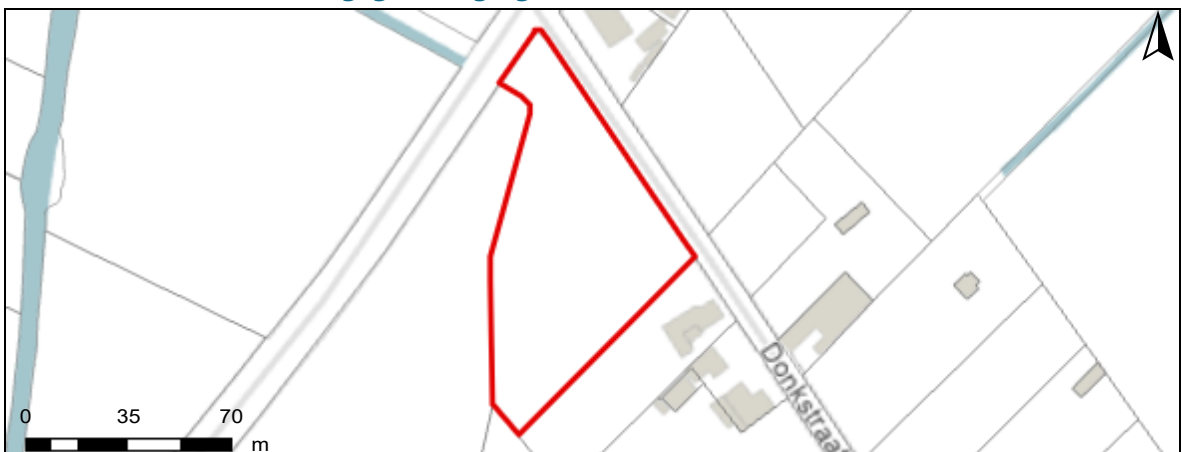
Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

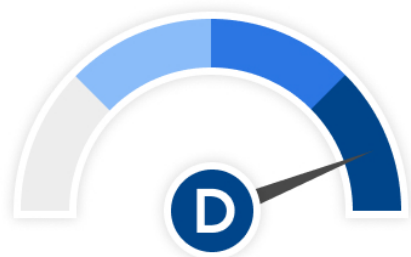
PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Geetbets, afdeling 3, sectie A met perceelnummer 0211/00R000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: D

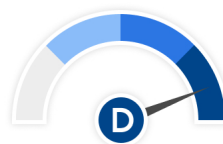
Middelgrote kans op overstromingen



Intense neerslag
Pluviaal



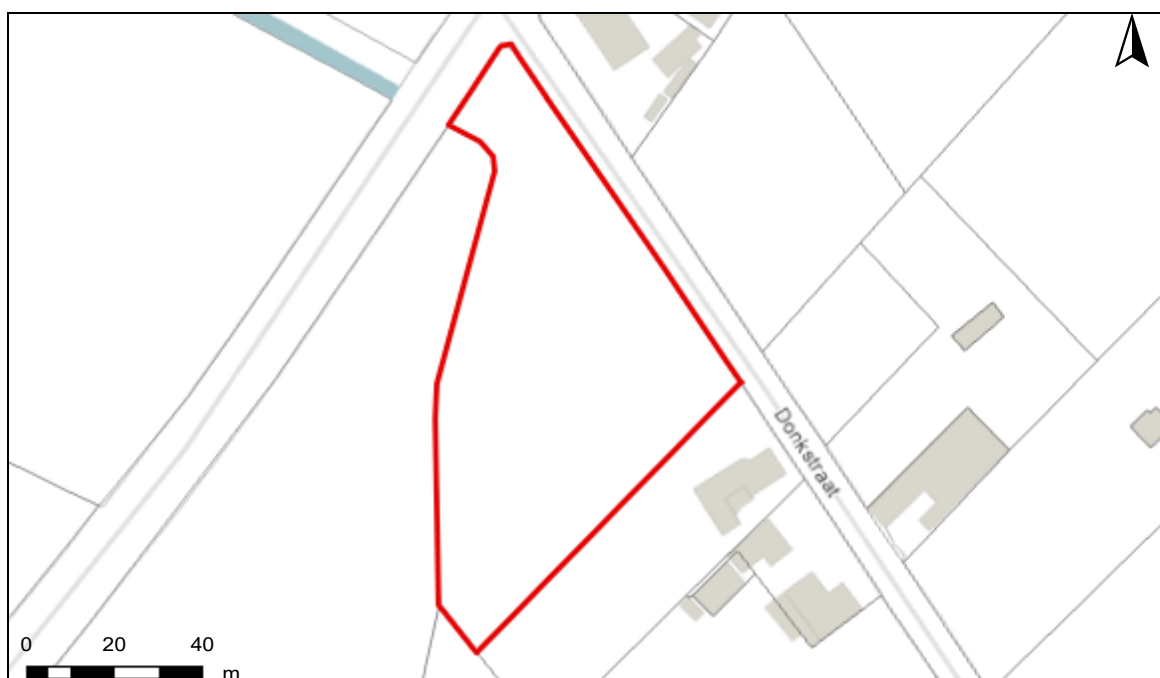
Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be

www.waterinfo.be/informatieplicht

woningpas.vlaanderen.be