



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_2021199172
Referentie gemeente: OMV_2021_00155
Projectnaam omgevingsloket: Landbouwbedrijf Kumpen - Duplicaat van 2021159217
Projectnaam gemeente: het slopen van de bestaande zonevreedende 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 Beslissing 25 april 2022
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door LANDBOUWBEDRIJF KUMPEN BV gevestigd te Parkstraat 122 te 3053 Oud-Heverlee, werd ingediend op 31 december 2021
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 27 januari 2022.

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 de bestaande zonevreemde woning en bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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

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

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 hobbestal 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 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.”

De vergunningverlenende overheid dient na te gaan of de aanvraag aan de bovenvermelde bepalingen voldoet en kan desnoods voorwaarden opleggen in de vergunningsbeslissing. Het afdichten 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 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 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 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 $\pm 7,0$ meter van de rechtergevel van de woning en bevindt zich volledig binnen een straal van 50 meter vanaf de woning. De stal is $\pm 11,80$ meter breed en $\pm 16,90$ meter diep met een totale oppervlakte van $\pm 199,4$ m². 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 $\pm 2\text{ha}15\text{a}51\text{ca}$. De stal heeft een plat dak met een maximale hoogte van $\pm 3,20$ 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/zoning-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->

- 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 Infrac: www.infrac.be. Alleen Infrac 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 $\pm 203 \text{ m}^2$. 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 4.4.13 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 $\pm 245 \text{ m}^2$. 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 $\pm 50 \text{ m}^2$ 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 $\pm 40 \text{ m}^2$, 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 $\pm 43,8 \text{ m}^2$. 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 $\pm 199,4 \text{ m}^2$. 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 hoogte van $\pm 3,20$ meter. De stal voorziet een centrale circulatieruimte van $\pm 75 \text{ m}^2$, 4 paardenboxen van elk $\pm 16 \text{ m}^2$, een opslagruimte van $\pm 22,0 \text{ m}^2$ en aan de buitenzijde, onder hetzelfde dak, bevindt zich een mestopslag van $\pm 15,60 \text{ m}^2$.

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 $\pm 80 \text{ m}^2$ 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 ± 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 milieubriek 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 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.
- 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.

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

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25 APRIL 2022 HET VOLGENDE:

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

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 voorwaarden vermeld in het advies van Het Departement Landbouw en Visserij dd. 21 februari 2022 dienen strikt nageleefd te worden. (zie bijlage).
3. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden dd. 8 februari 2022 moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
4. 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.
5. 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.
6. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
7. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
8. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders(dd. 01/06/2012)
9. 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.
10. De aanvrager dient te voorzien in de aanplant van minimaal 10 hoogstammige bomen op het perceel van de woning.
11. De aanplant gebeurt bij voorkeur met streekeigen hoogstammige bomen (plantformaat 10/12).
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 aantoont 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 onvankelijke 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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar, 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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar 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 stilzittend 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 33

F 016 66 61 01

www.vlaanderen.be

adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Geetbets

Dorpsstraat 7

3450 Geetbets

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
27/01/2022	2021199172 (versie 1)	2022_000694_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Tom Boeckx		0032-(0)16666131	
tom.boeckx@lv.vlaanderen.be			21/2/2022

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

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 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:

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

“§ 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.”

De vergunningverlenende overheid dient na te gaan of de aanvraag aan de bovenvermelde bepalingen voldoet en kan desnoods voorwaarden opleggen in de vergunningsbeslissing. Het afdrukken 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

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

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

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 significant 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