



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_2024093514
Referentie gemeente: OMV_2024_00042
Projectnaam omgevingsloket: functiewijziging
Projectnaam gemeente: het verbouwen en het wijzigen van de functie van een bankgebouw naar 2 wooneenheden
Ligging: Ketelstraat 95C
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 10 december 2024
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door de heer Chris Jamar wonende te Persoonstraat 26A te 3454 Geetbets, werd ingediend op 28 juni 2024
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 19 september 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Ketelstraat 95C, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie F nr. 144E2

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen en het wijzigen van de functie van een bankgebouw naar 2 wooneenheden.

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 5 december 2024.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verbouwen en het wijzigen van de functie van een bankgebouw naar 2 wooneenheden.

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 27 september 2024 t.e.m. 26 oktober 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

ADVIEZEN

Op 17 oktober 2024 werd het advies ontvangen van Fluvius
Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius.

Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Op 20 september 2024 werd het advies ontvangen van De Watergroep
Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Advies app. 1 en 2

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan je altijd terecht op de website van De Watergroep: <https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Op 20 september 2024 werd het advies ontvangen van Omgevingsloket Wyre

Aansluitbaar Wyre:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Advies: volledig gunstig

Op 26 september 2024 werd het advies ontvangen van Proximus. Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Advies: volledig gunstig

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

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

woongebieden met landelijk karakter

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

agrarische gebieden

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

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

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

Overeenstemming met het gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Gewestplan BPA en RUP

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Richtlijnen en omzendbrieven.

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

Onder **woongebied met landelijk karakter** wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook “afwerkingsgebied” genoemd. Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd “voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.

Voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van de para-agrarische bedrijven - blijft de voorwaarde gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied. Er dient dan ook steeds te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter. Concreet betekent dit dat zij niet van aard mogen zijn de woon- of landbouwfunctie van het gebied te verstoren.

Bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, bedoeld in artikel 5.1.0. dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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 overwelden van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen goedgekeurd op 19 december 2012
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer goedgekeurd op 29 april 1997
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd op 12 mei 2023

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Stedenbouwkundige vergunning (R/1973/5) voor het bouwen van een bankgebouw met appartement. - goedgekeurd op 24/10/1973.
- Stedenbouwkundige vergunning (1999/57) voor het verbouwen van het bankkantoor - goedgekeurd op 19/04/2000.
- Stedenbouwkundige vergunning (2001/47) voor het plaatsen van lichtreclame - goedgekeurd op 18/07/2001.
- Stedenbouwkundige vergunning (2002/90) voor het plaatsen van de buitenunit van de koelgroep (regularisatie) - goedgekeurd op 10/12/2002.

Andere zoneringsgegevens van het goed

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

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

- De woning is gelegen in een **centraal of collectief geoptimaliseerd gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan.

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

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

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

uitvoering van art. 4.3.1. van de Codex RO.

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

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

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

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

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

Bestaande omgeving.

Het goed is gelegen aan de Ketelstraat (gemeenteweg) in het centrum van Rummen. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Daarnaast bevinden zich ook enkele diensten, publieke functies en handelsfuncties in de omgeving. Rechts van het gebouw bevindt zich een karaktervolle halfopen eengezinswoning.

Voorwerp van de aanvraag.

Het ingediende project voorziet het verbouwen en het wijzigen van de functie van een bankkantoor naar 2 wooneenheden. De aanvraag heeft betrekking op een halfopen bebouwing van twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak. Het perceel van de aanvraag is $\pm 18,67$ meter breed en $\pm 46,25$ meter diep met een totale oppervlakte van ± 865 ca. De halfopen bebouwing bestaat uit een hoofdvolume van $\pm 14,0$ meter breed en $\pm 10,30$ meter diep en een aanbouw van $\pm 7,50$ meter breed en $\pm 5,70$ meter diep. De totale bebouwde oppervlakte bedraagt ± 187 m². Het volume is ingeplant op $\pm 4,75$ meter van de voorste perceelsgrens en op $\pm 4,70$ meter van de rechter perceelsgrens. Het gebouw heeft een vloerpeil van ± 50 cm boven het voorliggende straatpeil. De kroonlijsthoogte bedraagt $\pm 5,90$ meter met een nokhoogte van $\pm 8,20$ meter. De gevels zijn afgewerkt in een lichte bruine-rode gevelsteen. Rondom het gebouw is de volledige zone van het perceel verhard met een totale oppervlakte van ± 400 m².

De aanvraag voorziet het omvormen van het bankkantoor naar twee gestapelde wooneenheden met elk een aparte toegang. De aanvraag voorziet hoofdzakelijk interne verbouwingswerken. De werken voorzien een gelijkvloers appartement met ruime inkomhal met toilet, een badkamer, 2 slaapkamers, een open leefruimte met eethoek, keuken, zithoek en een ruime berging met douche. Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich een terras van 12 m² in een private tuinzone van ± 85 m².

Op de verdieping bevindt zich een tweede appartement dat toegankelijk is via een aparte trappenhal. Het appartement bestaat eveneens uit twee slaapkamers, een badkamer, een bureau, een bergplaats en een open keuken met zithoek. Aansluitend op de keuken bevindt zich een terras op de aanbouw van het gelijkvloers. Via het terras loopt een toegangstrap naar een private tuinzone van ± 114 m². Voor de tuinzones wordt een groot deel van de verharding verwijderd.

In de voortuinzone blijft de volledige zone als verhard voorzien. Er worden 4 parkeerplaatsen

ingetekend. Ook worden 2 fietsenstalplaatsen voorzien. Daarnaast wordt in de rechter zijtuinstrook een opritverharding voorzien van $\pm 3,40$ meter breed tot aan 2 carports die zich in de achtertuin bevinden. De carports zijn elk 5,5 meter breed en 5,5 meter diep met een oppervlakte van ± 30 m². De carports bieden plaats aan minimaal 1 wagen en fietsen of overige bergruimte. Elke woning beschikt op die manier over minimaal 3 parkeerplaatsen. De carports bestaan uit een open houtconstructie afgewerkt met een plat dak op een hoogte van 3 meter. De rest van het perceel wordt groen ingericht. Ter hoogte van de rechter perceelsgrens blijft een groene strook van minimaal 1,30 meter behouden.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het verbouwen en het wijzigen van de functie van een bankgebouw naar 2 wooneenheden in halfopen verband. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de stedenbouwkundige voorschriften.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

Het voorzien van een kleine meergezinswoning met twee wooneenheden voorziet geen uitbreiding van het bestaande bouwvolume. Wel zullen in de achtertuin twee carport worden opgetrokken met een totale oppervlakte van 60m². De carports worden opgetrokken als open constructie. Er bevinden zich door het plaatsen van de carports in de achtertuin reeds 2 tot 4 parkeerplaatsen. De volledige verharding voor 4 parkeerplaatsen zoals in de voortuin voorzien, is bijgevolg overbodig. Dergelijke overbodige verhardingen zijn niet wenselijk. Er kunnen maximaal twee parkeerplaatsen voorzien worden in de voortuinzone. Verder kan een toegangspad van 1 meter tot aan de voordeuren voorzien worden. Dit komt dan overeen met een maximale verharding van 50% van de zone voor het gebouw. Hier moet bijgevolg minimaal 30 m² onthard blijven. Dit zal worden opgenomen in de voorwaarden.

De impact op het straatbeeld is - gezien de schaal van het gebouw en de ligging naast een waardevol historisch pand - groot, maar kan niet als negatief worden beschouwd indien de nodige voorwaarde gerespecteerd worden. Het voorgestelde project dient op een kwaliteitsvolle manier te worden ingepast in haar omgeving. Het bouwvolume blijft ongewijzigd, maar de gevels worden voorzien van isolatie met een nieuwe gevelafwerking. De nieuwe gevelafwerking bestaat uit steenstrips in een niet nader gespecificeerde kleur. Om aan te sluiten bij haar omgeving, dienen de steenstrips in een rood-bruine tint voorzien te worden. Op die manier wordt het karakter van de aanpalende woning en haar ruimere omgeving gerespecteerd. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Visueel-vormelijke elementen.

De aanvraag voorziet geen wijzigingen aan het globale bouwvolume van de woning. Wel worden verschillende raamopeningen aangepast en zal de buitengevel geïsoleerd worden. De buitengevel zal worden afgewerkt met een combinatie van natuurlijk hout en steenstrips. Het geheel krijgt een moderne uitstraling. Omwille van de ligging naast 'Villa Pauline', zoals vastgesteld op de lijst van bouwkundig erfgoed, dient de nieuwe gevelafwerking aan te sluiten bij het kleurenpalet van het karaktervolle pand. Daarom zal in de voorwaarden worden opgelegd dat de steenstrips van een rood-bruine kleurvariant dienen te zijn. Op die manier blijft het karakter van het aanpalende pand overeind zonder afbreuk te doen aan het uitzicht van voorliggende aanvraag. De afwerking dient volledig op eigen perceel te gebeuren en er kunnen hierbij geen wijzigingen aan de gevels van het aanpalende pand worden aangebracht. Eventuele schade aan de gevel zal steeds hersteld moeten

worden op kosten van de aanvrager.

Cultuurhistorische aspecten.

De aanpalende woning is opgenomen als ‘Villa Pauline’ op de lijst van vastgesteld bouwkundig erfgoed van het Agentschap voor Onroerend Erfgoed. Het betreft een traditioneel burgerhuis met elementen uit de art-deco. Het pand dient maximaal beschermd en behouden te blijven.

Daarom is het wenselijk een plaatsbeschrijving te laten opmaken van het waardevolle pand, zodat eventuele schade door de werken steeds correct kan bepaald worden. Hierbij dient extra aandacht besteed te worden aan de gemeenschappelijke gevel, zowel aan de binnen- als buitenkant. Dit zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorwaarden.

Mobiliteitsaspect.

De oprichting van een meergezinswoning heeft een beperkte impact op de mobiliteit. Door de ligging van het goed binnen het centrum, zijn er voldoende faciliteiten in de nabije omgeving aanwezig. Er is parking voorzien voor 4 voertuigen op eigen terrein in de voortuin en minimaal 2 extra overdekte plaatsen in de vorm van een carport in de achtertuin. Het voorzien van 6 parkeerplaatsen voor twee woongelegenheden is overdreven en de bijhorende verharding kan niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden. De aanvraag dient zich te beperken tot 2 parkeerplaatsen in de voortuin. Hierdoor zal minimaal 30 m² van de voortuin onthard dienen te worden. Er wordt immers gestreefd naar een maximale beperking van overbodige verhardingen. Enkel onder deze voorwaarde, kan de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden.

Bodemreliëf.

Het reliëf blijft ongewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag voorziet geen hinder naar omliggende percelen. Wel dient maximaal aandacht besteed te worden aan de privacy van aanpalenden. Daarom dient op het dakterras van het appartement op de verdieping, een privacy scherm voorzien te worden ter hoogte van de linker perceelsgrens. Het scherm heeft een minimale hoogte van 1,90 meter en is niet doorzichtig. Het scherm kan als beplanting in bloembakken voorzien worden mits voldoende dekking.

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 geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de bebouwde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige

verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 20.000 liter of 10.000 liter/wooneenheid. De overloop wordt aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een inhoud van 7000 liter en een infiltratieoppervlakte van 15 m². Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Er mag geen overloop van de wadi worden aangesloten op de riolering. Ook de overloop van de hemelwaterputten mag in geen geval op de riolering worden aangesloten. De carports wateren via een regenwaterpijp af op eigen terrein. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

MER-SCREENING

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II bij het project-MER-besluit van de Vlaamse regering, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het besluit, namelijk onder rubriek 10b. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken:

het verbouwen en het wijzigen van de functie van een bankgebouw naar 2 wooneenheden

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Wel dienen de opgelegde voorwaarden rond het respecteren van de erfgoedwaarde van het aanpalende pand gerespecteerd te worden. Enkel onder deze voorwaarde kan geoordeeld worden dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten inzake visuele impact.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltrerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in een woonstraat met uitsluitend andere woningen. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

TOETSING LUIK MILIEU

Niet van toepassing

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 verharding in de voortuin dient beperkt te worden door minimaal 30 m², overeenkomstig 2 parkeerplaatsen, te verwijderen.
- De opritverharding dient in de zijtuinstrook beperkte te worden tot maximaal 3 meter. Enkel ter hoogte van de carports kan een lokale verbreding voorzien worden om het in- en uitrijden te bevorderen. In de zijtuin dient steeds een groenstrook van minimaal 1,70 meter voorzien te worden tussen de oprit en de aanpalende perceelsgrens. Ter hoogte van de carports dient deze groenstrook minimaal 1 meter te bedragen.
- De carports in de achtertuin dienen als een open constructie te worden opgetrokken. Deze constructies dienen ten alle tijden open te blijven. Er mogen geen wanden voorzien worden.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).
- Omwille van de werken tegen een gemeenschappelijke gevel van een pand dat is opgenomen als erfgoedobject, wordt gevraagd een plaatsbeschrijving van het pand te laten opmaken voor de start van de werken. Hierbij dient extra aandacht besteed te worden aan de gemeenschappelijke gevel, zowel aan de binnen als buitenzijde.
- Er mogen geen wijzigingen aan de buitengevel van het aanpalende pand worden aangebracht.
- De steenstrips die gebruikt zullen worden voor het afwerken van de gevel, dienen in een bruin- rode tint voorzien te worden zodat ze aansluiten bij de omgeving en geen afbreuk doen aan het waardevolle karakter van het aanpalende pand.
- De gevelafwerking dient steeds op eigen perceel voorzien te worden.
- Eventuele schade aan de aanpalende percelen en hun bebouwing, dient steeds door de aanvrager hersteld te worden.
- Op het terras op de verdieping dient een privacyscherm voorzien te worden over de volledige gemeenschappelijke perceelsgrens. Het privacyscherm dient verankerd te worden op eigen perceel en heeft een minimale hoogte van 1,90 meter.

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 27 september 2024 t.e.m. 26 oktober 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 10 DECEMBER 2024 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 verharding in de voortuin dient beperkt te worden door minimaal 30 m², overeenkomstig 2 parkeerplaatsen, te verwijderen.**
- 3. De opritverharding dient in de zijtuinstrook beperkt te worden tot maximaal 3 meter. Enkel ter hoogte van de carports kan een lokale verbreding voorzien worden om het in- en uitrijden te bevorderen. In de zijtuin dient steeds een groenstrook van minimaal 1,70 meter voorzien te worden tussen de oprit en de aanpalende perceelsgrens. Ter hoogte van de carports dient deze groenstrook minimaal 1 meter te bedragen.**
- 4. De carports in de achtertuin dienen als een open constructie te worden opgetrokken. Deze constructies dienen ten alle tijden open te blijven. Er mogen geen wanden voorzien worden.**
- 5. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).**
- 6. Omwille van de werken tegen een gemeenschappelijke gevel van een pand dat is opgenomen als erfgoedobject, wordt gevraagd een plaatsbeschrijving van het pand te laten opmaken voor de start van de werken. Hierbij dient extra aandacht besteed te worden aan de gemeenschappelijke gevel, zowel aan de binnen als buitenzijde.**
- 7. Er mogen geen wijzigingen aan de buitengevel van het aanpalende pand worden aangebracht.**
- 8. De steenstrips die gebruikt zullen worden voor het afwerken van de gevel, dienen in een bruin-rode tint voorzien te worden zodat ze aansluiten bij de omgeving en geen afbreuk doen aan het waardevolle karakter van het aanpalende pand.**
- 9. De gevelafwerking dient steeds op eigen perceel voorzien te worden.**
- 10. Eventuele schade aan de aanpalende percelen en hun bebouwing, dient steeds door de aanvrager hersteld te worden.**
- 11. Op het terras op de verdieping dient een privacy scherm voorzien te worden over de volledige gemeenschappelijke perceelsgrens. Het privacy scherm dient verankerd te worden op eigen perceel en heeft een minimale hoogte van 1,90 meter.**
- 12. 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 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 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 onontvankelijkheidssanctie, 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

vergunningvoorwaarden;
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 stilzwendig 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.

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aansluitbaar Wyre:

Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Advies app. 1 en 2

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan je altijd terecht op de website van De Watergroep:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be



Omgevingsloket projectnummer: OMV-2024093514

Nummer projectaanvraag: 5000080094

Contactpersoon: Davy Jacobs

Datum: 17/10/2024

Adviesverlening voor uw project te Geetbets, Ketelstraat 95C

Beste,

We hebben de plannen van uw project goed ontvangen. Op basis van de gegevens en informatie waarover we vandaag beschikken voor uw project, hebben wij de impact op onze netten ingeschat voor:

- De functiewijziging van bankkantoor naar 2 appartementen

en geven we:

- een gunstig advies (mits in acht name van de algemene voorschriften)

De initiatiefnemer dient te voldoen aan alle voorwaarden van Fluvius zoals opgenomen in het "Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten", meer bepaald inzake capaciteitsbeslag en mogelijke netuitbreidingen en/of netaanpassingen om de nieuwe verbruiksplaatsen aansluitbaar te maken. Dit reglement is terug te vinden op onze website <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/projecten>.

Afhankelijk van de grootte van het project zal in overleg met de projectontwikkelaar bepaald worden welke nutsvoorzieningen dienen aangelegd te worden op het terrein.

Indien bij de definitieve aanvraag blijkt dat de gevraagde vermogens buiten de standaardnormen vallen:

- per wooneenheid = 17,3kVA
- algemene delen = 22,2kVA
- handelspand = 55,4kVA

kan onze visie nog wijzigen in functie van de gevraagde vermogens. De kosten voor de eventueel te verplaatsen leidingen/installaties vallen integraal ten laste van de aanvrager en de verplaatsing kan als voorwaarde geëist worden voor aanvang de werken.

Houdt bij het bepalen van de elektrische vermogens en de opmaak van het ontwerp rekening met toekomstige laadinfrastructuur i.f.v. elektrische voertuigen en (collectieve) verwarming. Hiervoor kan een private elektriciteitscabine vereist zijn.

Indien meterlokalen moeten voorzien worden kunnen de technische voorwaarden teruggevonden worden op: <https://www.fluvius.be/sites/fluvius/files/2021-06/richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten.pdf>

De initiatiefnemer dient tijdig met Fluvius contact op te nemen voor het wegnemen of buiten dienst stellen van de eventuele aansluitingen in of aan het gebouw. De aanvraag dient te gebeuren via de website <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen>

Riolering

Naar aanleiding van uw stedenbouwkundige aanvraag voor bovenvermeld project geven we volgend advies voor wat betreft riolering.

Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. **Dit desbetreffende perceel blijft aansluitbaar via de bestaande huisaansluiting(en) op de bestaande riolering ter hoogte van de aanpalende straat.** De Fluvius-aansluitingsvoorwaarden voor o.a. diepte, diameter en locatie, zijn terug te vinden op www.fluvius.be.

Daarnaast dient u voor wat betreft riolering uiteraard te voldoen aan alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wettelijke bepalingen dienaangaande. Fluvius doet hierop geen nazicht.

Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop op het RWA-huisaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking verkregen is.

Via <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan> kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake **septische putten**.

Dit advies doet verder geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte.

Bijkomende info m.b.t. het toepassingsgebied en de richtlijnen van de GSVH (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater) bij verbouwingen, uitbreidingen, etc :

-Algemeen toepassingsgebied van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (GSV(H))

Tenzij het hemelwater op eigen terrein in een onverharde zone infiltreert zonder dat hiervoor een afvoersysteem moet worden aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) en zonder dat het water naar andere percelen of het openbaar domein afvloeit, is de GSV hemelwater van toepassing op volgende handelingen op zowel privaat als openbaar domein:

- Overdekte constructies bouwen of herbouwen, bestaande overdekte constructies verbouwen met werken aan de afwatering, bestaande overdekte constructies uitbreiden;
- Verhardingen aanleggen, heraanleggen of uitbreiden;
- Aanleggen van een afwatering voor de bovenstaande constructies of verhardingen, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijk wijze in de bodem infiltreerde.

-Algemene richtlijnen:

De hemelwaterput, de infiltratievoorziening en/of de buffervoorziening moeten uiterlijk in gebruik genomen worden op het moment dat ook het gebouw of de verharding in gebruik genomen wordt.

Het hemelwater moet altijd gescheiden blijven van het afvalwater.

Het hemelwater moet altijd gescheiden blijven van het drinkwater. Rechtstreekse verbindingen via mengkranen, gesloten afsluitkranen, keerkleppen of wegneembare aansluitstukken zijn niet toegelaten. Zulke wanverbindingen vormen niet alleen een risico voor de waterkwaliteit in huis, maar kunnen ook het openbare drinkwaternet vervuilen.

Regularisaties worden steeds getoetst aan de regelgeving die geldt op het moment van indiening van de regularisatieaanvraag. Indien het niet mogelijk is zich in orde te stellen aan de geldende GSV hemelwater dient de vergunningsaanvrager een gemotiveerde uitzondering aan te vragen.

-Het verbouwen van een constructie:

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betekent het verbouwen van een constructie : het uitvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.

Voor verbouwingen geldt dat de GSV hemelwater enkel van toepassing is wanneer er werken aan de afwatering gebeuren. Dit is het geval als zowel het hemelwaterafvoersysteem als het afvoersysteem van afvalwater beide ingrijpend worden gewijzigd. Niet-ingrijpende werken kunnen onder andere zijn: vervanging van regenpijpen, dakgoten of hemelwaterafvoer, enkel werken aan sanitaire installaties, plaatselijke ingrepen aan het afvoersysteem van hemelwater en/of afvalwater.

Het plaatsen van een hemelwaterput en een infiltratievoorziening is daarentegen ook bij niet-ingrijpende werken zeker aan te bevelen en sommige lokale besturen moedigen het daarom aan met een subsidie.

Een verticale uitbreiding of optopping (m.a.w. het aanbrengen van een extra verdieping) valt ook onder verbouwingen.

-Voor de GSV hemelwater is een uitbreiding van een gebouw een nieuw gebouwdeel dat aan of tegen een bestaande constructie wordt gebouwd.

Uitbreidingen vallen steeds onder het toepassingsgebied van de verordening, ongeacht de grootte, en ongeacht of er al dan niet werken aan de afwatering gebeuren.

Het kan zowel gaan om een uitbreiding na een gedeeltelijke afbraak als een nieuwe uitbreiding. Wanneer een gedeelte van een gebouw wordt afgebroken en herbouwd, is de verordening dus van toepassing voor uitbreidingen, zelfs als de oppervlakte na uitbreiding niet groter is dan de oppervlakte vóór de uitbreiding. Als meer dan 40% van de buitenmuren worden afgebroken en herbouwd is er wél sprake van een volledige afbraak en herbouw.

Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 cm wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume, en valt dus niet onder het toepassingsgebied van uitbreidingen, maar onder dat van verbouwingen. Enkel als er werken aan de afwatering gebeuren vallen deze werken onder het toepassingsgebied van de GSV hemelwater.

Een verticale uitbreiding of optopping (m.a.w. het aanbrengen van een extra verdieping) valt niet onder het toepassingsgebied van de uitbreidingen, maar onder dat van de verbouwingen.

-Verhardingen vallen onder het toepassingsgebied van de verordening, ongeacht hun grootte.

Waterdoorlatende verhardingen met een hellingsgraad kleiner dan 2% vallen eveneens onder het toepassingsgebied van de GSV hemelwater, maar worden niet opgenomen in de afwaterende oppervlakte. Niet-waterdoorlatende verhardingen of waterdoorlatende verhardingen met een hellingsgraad groter dan of gelijk aan 2% die afwateren op het omliggende terrein vallen niet onder het toepassingsgebied van de verordening.

Het gaat zowel om nieuwe verhardingen, heraanleg van verhardingen als uitbreidingen van bestaande verhardingen.

-Zowel voor verhardingen als voor overdekte constructies geldt dat de verordening van toepassing is als een nieuw afvoersysteem wordt aangelegd waar er voorheen geen aanwezig was.

Het gaat dan bijvoorbeeld om een rieten dak waarvan het water natuurlijk afliep dat vervangen wordt door een dak met dakpannen, dakgoten en regenpijpen die aangesloten worden op een afvoersysteem.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren via email aan davy.jacobs1@fluvius.be. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000080094. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

Met vriendelijke groeten

Fluvius - Ontwerp Netten