

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN
SCHEPENEN TOT WEIGERING VAN EEN
OMGEVINGSVERGUNNING**

Namens het college,

Stiers Herman
Algemeen directeur

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets
Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2022130638
Referentie gemeente: OMV_2022_00131
Projectnaam omgevingsloket: Croes Georges
Projectnaam gemeente: de regularisatie van het verharden van een openbare weg
Ligging: Verdaelstraat 91
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 14 maart 2023
Aard van de beslissing weigering

De aanvraag ingediend door Georges Croes met als contactadres Verdaelstraat 91 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 1 november 2022
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 30 november 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Verdaelstraat 91, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 12G, 66A, 67B en 67C

Het betreft een aanvraag tot de regularisatie van het verharden van een openbare weg.
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 10 maart 2023.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de regularisatie van het verharden van een openbare weg.
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 9 december 2022 t.e.m. 7 januari 2023. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend. Er werd geen informatievergadering gehouden.

Inhoud bezwaarschriften

Bezwaar : 1

De bezwaarindiener stelt dat het project gelegen is in landschappelijk waardevol gebied en bijgevolg niet in overeenstemming is met de bestemming van het gebied. Het project wordt immers niet uitgevoerd in het kader van een landbouwactiviteit of andere zone-eigen activiteit. Binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied mogen geen werken worden uitgevoerd die de landschappelijke waarde en schoonheidswaarde van het gebied aantasten. Het voorliggende project is bijgevolg in strijd met het gewestplan. De weg is bovendien deels gelegen in een gebied dat is opgenomen als landschappelijk erfgoedgedeelte, meer bepaald 'Valleien van de Grote Gete en de Kleine Gete'.

Een tweede punt dat de bezwaarindiener aanhaalt heeft te maken met het eigendomsstatuut van de weg. De bezwaarindiener stelt dat de weg eigendom is van de aangelande eigenaars over de volledige breedte van de weg. Bijgevolg betreft het hier een erfdiensbaarheid en geen openbaar domein.

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag buiten de grenzen van de gangbare breedte van een buurtweg voorzien wordt. De gangbare breedte van een buurtweg bedraagt immers 2,40 meter. Aangezien voorliggende aanvraag een breedte van 2,65 meter voorziet wordt de maximale afmeting overschreden. Bovendien stelt de bezwaarindiener dat de weg 10 tot 20 cm hoger ligt dan de aanpalende percelen waardoor het water blijft staan aan de randen. De bezwaarindiener stelt eveneens dat het twijfelachtig is of de voorziene verharding stevig genoeg is om landbouwvoertuigen te kunnen dragen. De aanvraag is onvoldoende duidelijk over de kwaliteit en afkomst van de funderingslaag.

De bezwaarindiener stelt dat het eigendomsstatuut verduidelijkt dient te worden en dat het onduidelijk is of de eigenaars van de weg hun schriftelijke toestemming hebben gegeven. Indien de weg toch openbaar domein is en geen buurtweg zoals opgenomen in de buurtwegenatlas, dan vraagt de bezwaarindiener zich af hoe een particulier dergelijke werken van uitvoeren op een gemeenteweg.

De bezwaarindiener stelt dat de hemelwaterverordening niet correct werd ingevuld. De aanvraag stelt immers dat het gaat om openbaar domein waardoor de hemelwaterverordening niet van toepassing is. De bezwaarindiener stelt dit eigendomsstatuut echter in vraag waardoor de hemelwaterverordening wel van toepassing is.

De bezwaarindiener stelt dat de voorliggende aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in verband met het laten uitdoven van zonevreemde woningen. Het vergunnen van dergelijke verhardingen in het kader van de toegang tot één zonevreemde woning is niet in overeenstemming met de lange termijnvisie.

Daarnaast stelt de bezwaarindiener dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstelling om biodiversiteit te beschermen. Het verharderen van de middenberm van de weg vernietigt weer een deel van de soortenrijkdom die zwaar onder druk staat. Zowel kleine fauna als flora hebben dergelijke groenstroken nodig om te kunnen ontwikkelen.

Het bezwaar besluit:

Het nog mogen wonen midden in dergelijk landschappelijk erfgoed impliceert ook dat men de eventuele ongemakken die hiermee gepaard gaan dient te accepteren en niet dat dit landschap kan omgevormd worden naar de wensen en noden van de gebruiker die hier niet voor eeuwig en altijd zal blijven wonen (maar wel de sporen nalaat voor de generaties die mogelijk nog na ons komen).

Het verlenen van een vergunning is een aanfluiting voor hetgeen in de wetgeving is voorzien; het zou tevens een precedent zijn in de volgende vragen voor verharding van veldwegen (van en naar een al dan niet illegaal bouwsel, zonevreemd bouwsel). Het betonneren van een veldweg in buitengebied is een slecht voorbeeld van klimaatadaptatie, deze wegverharding en bijhorende werken passen niet in de burgemeester convenant, passen niet in de betonstop, is niet cfr Blue Deal waarbij de overheden het goede voorbeeld dienen te geven.

Om deze reden vragen we u hierbij deze regularisatie verharding niet goed te keuren en de site in oorspronkelijke toestand - met name een onverharde weg met open gracht - te laten herstellen.

Wij vermoeden ook dat de woning niet volgens de regels werd gebouwd gezien het bestaande huis op het eerste zicht volledig gesloopt werd. Wij hopen dan ook dat u de nodige stappen

onderneemt om na te gaan of deze woning die hier gebouwd werd in overeenstemming is met de afgeleverde vergunning.

Bezwaar : 2

De bezwaarindiener stelt dat in 1993 verschillende vrijwillige grondafstanden werden uitgevoerd om de veldweg nr. 13 om te zetten naar een gemeenteweg om de woning gelegen te Verdaelstraat 91 te voorzien van elektriciteit en kabeldistributie. Er werd een rooilijnplan opgesteld en de wegverharding werd uitgevoerd in twee sporen met licht verhardingsmateriaal met landelijk karakter en groene middenstrook. De bezwaarindiener stelt dat de uitgevoerde verharding zonder vergunning is uitgevoerd en dat ze niet in overeenstemming is met de landelijke bestemming van het gebied. De bezwaarindiener vraagt een herstelling in oorspronkelijke staat.

Beoordeling bezwaren

Beide bezwaren werd binnen de wettelijke termijn ingediend en zijn ontvankelijk. De bezwaren in verband met de onverenigbaarheid van de bestemming in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het eigendomsstatuut van de weg, het verlies aan landschapswaarde en de onverenigbaarheid met de doelstelling van het BRV in verband met zonevreemde woningen zijn gegrond. De bezwaren worden verder meegenomen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

ADVIEZEN

Op 21 december 2022 werd het advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)
Zie bijlage

Advies: volledig gunstig

Er werd advies gevraagd aan Watering van St. Truiden maar het advies werd niet ontvangen binnen de termijn. Het advies wordt geacht **stilzwijgend gunstig** te zijn.

Op 8 december 2022 werd het advies ontvangen van Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer

Advies: volledig voorwaardelijk gunstig

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

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

landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

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

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

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

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming met het gewestplan.

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

Verkaveling

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

Gewestplan BPA en RUP

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

Richtlijnen en omzendbrieven.

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

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

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

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

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

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

De bedoeling van de overdruk is in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk te bewaren en bijzondere aandacht te besteden aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Deze komen tot uiting in de architectuur, aard van de gebruikte materialen, beplantingen enz. De aard of bestemming zelf van de constructie houdt dus geen rechtstreeks verband met de landschappelijke bescherming. In de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn in principe dezelfde ordeningsmaatregelen van toepassing als in de gewone agrarische gebieden (artikel 11). Bij elke vergunningsplichtige handeling of werk dient evenwel te worden nagegaan of de betrokken handeling of werk al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de specifieke schoonheidswaarden van het betrokken gebied.

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

Stads- en dorpsgezichten en monumenten.

Niet van toepassing.

Habitatgebieden.

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijnggebieden.

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen.

Niet van toepassing.

Verordeningen.

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013
- Provinciale verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 24 juni 2014
- Provinciale Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het 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

Historiek

- Op 12 december 2017 werd er door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd aan CROES Georges en VANLUYTEN Anita voor de afbraak en heropbouw van een zonevreemde woning met het kenmerk SV2017/0044 gelegen aan zijweg dewelke eveneens de Verdaelstraat heet. Deze zijweg bestaat uit een aardeweg met karrespoor. De vergunning voorzag geen wijziging van deze aardeweg.

- Op 7 oktober 2020 stuurde de dienst omgeving in reactie op een vraag van CROES Georges (eigenaar van de Verdaelstraat 91) een e-mail betreffende de vergunningsplicht voor het verharden van de weg en dat deze werken niet wenselijk zijn.

- Op 27 oktober 2020 omstreeks 08:22 krijgt de lokale politie een melding voor het uitvoeren van werken zonder vergunning. Ter plaatse wordt er door de politiediensten vastgesteld dat een zijweg dewelke eveneens Verdaelstraat heet, verhard wordt door de firma Grizaco in opdracht van CROES Georges. Omstreeks 11:00 wordt CROES Georges mondeling in kennis gesteld dat de werken stilgelegd moeten worden.

- Op 28 oktober 2020 werd er een proces-verbaal opgesteld door de lokale politie met het kenmerk LE.66.L2.003242/2020 voor het verharden van een zijstraat van de Verdaelstraat.

- Op 20 november 2020 wordt het stakingsbevel bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur met het kenmerk: 8.00/2/GSI.905270.

- Op 24 november 2020 werd er een navolgend proces-verbaal opgesteld door de lokale politie met het kenmerk LE.66.L2.003486/2020 voor het verharden van een zijstraat van de Verdaelstraat.

- Op 28 januari 2021 werd er door het college van burgemeester en schepenen een aanmaning verstuurd met het verzoek tot vrijwillig herstel tot uiterlijk 15 februari 2021 van het openbare domein.

- Op 28 oktober 2021 heeft de gemeentelijke verbalisant ruimtelijke ordening de site geïnspecteerd en heeft geen wijzingen waargenomen.

- Op 10 februari 2022 werd een positief advies ontvangen van de Hoge Raad voor handhavingssuitvoering in het kader van de herstellvordering opgelegd door de burgemeester/gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur namens de gemeente GEETBETS. Er wordt een herstel in oorspronkelijke staat gevraagd.

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-navigator?woId=23941>

Niet van toepassing

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.

De aanvraag heeft betrekking op een zijstraat van de Verdaelstraat (eveneens Verdaelstraat genoemd). De aanvraag heeft betrekking op een smalle landweg die gelegen is in agrarisch landschappelijk waardevol gebied. De weg loopt tot aan een woning met adres Verdaelstraat nr. 91 en loop daarna verder tot ze terug uitkomt op een landweg die tot de Kasteelsite van Ter Lenen loopt. De percelen aanpalend aan de voorliggende aanvraag betreffen hoofdzakelijk percelen in landbouwgebruik. Enkel langs het hoofdtraject van de Verdaelstraat bevinden zich enkele eengezinswoningen.

De aanvraag heeft betrekking op de aanleg van een verharding op een landweg die uit twee sporen met groene middenberm bestond. De werken werden reeds uitgevoerd zonder vergunning. Voorliggende aanvraag wenst de uitgevoerde werken te regulariseren.

De werken voorzien de aanleg van een verharding die bestaat uit een betonmengsel van circa 11 cm dik, gestort op een grindlaag van circa 20 cm die reeds aanwezig is volgens de aanvrager. De aanvraag voorziet een wegverharding van 2,65 meter breed. Het volledige traject dat verhard werd vanaf de Verdaelstraat tot aan de woning met huisnr. 91 heeft een lengte van circa 550 meter en bestrijkt een totale oppervlakte van circa 1460 m² aan verharding.

Functionele inpasbaarheid.

De aanvraag heeft betrekking op het aanleggen van een verharding op openbaar domein, gelegen binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het aanleggen van verhardingen voor niet landbouw gerelateerde activiteiten binnen agrarisch gebied is functioneel niet inpasbaar. De aanvraag voorziet een verharding van 550 meter lang, louter voor de toegang tot een zonevreemde eengezinswoning. Voor het herbouwen van de zonevreemde eengezinswoning werd een vergunning afgeleverd op 12 december 2017. De vergunning had enkel betrekking op de woning en het perceel van de woning zelf. De weg naar de woning, tevens onderwerp van voorliggende aanvraag, bestond op dat moment uit een karrenspoor met zand en grindmengsel en een groene middenstrook. De Vlaamse codex voor ruimtelijke ordening voorziet enkele basisrechten voor zonevreemde woningen. Deze basisrechten zijn geen absoluut recht en vereisen steeds de toets van de goede ruimtelijke ordening. Het aanleggen van een verharding in agrarisch landschappelijk waardevol gebied is niet in overeenstemming met de basisrechten. Bovendien vervalt het decretaal criterium dat vereist dat een woning gelegen is aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg in het kader van zonevreemde woningen. Het afleveren van de vergunning voor het herbouwen van de zonevreemde woning impliceert in geen geval dat de toegangsweg, die geen eigendom is van de aanvrager, aangelegd of verhard mag worden. De vergunning zorgt er immers niet voor dat de woning de rechten krijgt van de bestemming woongebied. Het blijft een zonevreemde woning.

De aanvrager stelt dat het aanleggen van een oprit vrijgesteld is volgens het vrijstellingenbesluit. Artikel 2.1. 9° van het vrijstellingenbesluit stelt: *Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen: 9° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen. Deze vrijstelling van vergunningsplicht geldt niet voor het overwelden op inbuizen van grachten.*

Artikel 2.2. stelt echter: *De vrijstelling, vermeld in artikel 2.1, geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden :*

1° de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot 5°, 8°, 9°, 11° tot 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

2° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

3° het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd;

4° ...

5° de handelingen, vermeld in art. 2.1, 8°, 11°, 12° en 13° zijn niet gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorwaarden en bijgevolg niet in overeenstemming is met het vrijstellingenbesluit. De aanvraag is bijgevolg niet functioneel inpasbaar.

Op basis van al het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en dient terug gebracht te worden naar oorspronkelijke staat.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De aanvraag voorziet het regulariseren van een wegverharding van circa 550 meter lang en 2,65 meter breed. Een weg van 550 meter verhard in functie van slechts één eengezinswoning is onaanvaardbaar. De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften en niet in overeenstemming met het landschappelijk karakter van de omgeving. Het verharden van de groene middenstrook die aanwezig was doet afbreuk aan het landelijke karakter. Bovendien wordt de verharding voorzien met een breedte van 2,65 meter ten opzichte van de goedgekeurde rooilijnplannen die slechts een breedte van 2,2 meter toelaten. De aanvraag bevindt zich bijgevolg voor een groot deel buiten de rooilijn en is niet in overeenstemming met het gewenste ruimtegebruik zoals ook aangehaald in de bezwaarschriften. De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Visueel-vormelijke elementen.

De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De omgeving van de aanvraag en bij uitbreiding de gemeente Geetbets heeft een zeer landelijk karakter dat versterkt wordt door de landbouwwegen die gebruikt worden als wandelwegen en in het kader van landbouwgebruik. Voorliggende aanvraag voorziet de regularisatie van een verharding van dergelijke landbouwweg en buurtweg in functie van slechts één eengezinswoning die bovendien zonevreemd is. Het volledig verharden van de weg doet afbreuk aan de omgeving en is niet in overeenstemming met het landelijke karakter. Dit wordt terecht aangehaald in beide bezwaarschriften.

Bovendien is het verharden van dergelijke wegen in functie van een zonevreemde woning tegenstrijdig met de doelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat een duidelijke afbouw van zonevreemde woningen voorziet. De impact van zonevreemde woningen op het milieu en de bijhorende infrastructuurkosten zijn onaanvaardbaar in deze tijden. Daarom werd door het beleid op verschillende niveaus reeds gepleit voor een afbouw van zonevreemde woningen en een absolute bouwstop en verhardingsstop in agrarisch gebieden in het kader van woningbouw. De voorliggende aanvraag zou bijgevolg lijnrecht tegenover de doelstellingen van het beleidsplan staan en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische aspecten.

De aanvraag is deels gelegen in landschapsgeheel 'De Valleien van de Grote Gete en de Kleine Gete' dat is opgenomen als erfgoedobject zoals aangehaald in het bezwaarschrift 1. Het geheel bevat verschillende cultuurhistorische landschappen en kan als waardevol geheel gezien worden in een steeds verder verstedelijkt Vlaanderen. De valleien worden gekenmerkt door een zeer landelijk en open karakter. Het verharden van een onverharde landbouwweg in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat tevens deel uitmaakt van een erfgoedobject, is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Mobiliteitsaspect.

De aanvraag voorziet de regularisatie van een wegverharding van circa 550 meter in functie van slechts één eengezinswoning. De aanvraag is op die manier een perfect voorbeeld van het hoge aantal meters infrastructuur en voorzieningen per woning en de bijhorende hoge kosten ten gevolge van zonevreemde woningen in Vlaanderen. Daarom stellen alle actuele beleidskaders een afbouw van zonevreemde woningen voor en een verhoging van de densiteit in woonkernen. Op die manier kan de open ruimte beschermd worden en de infrastructuur in buitengebied vermeden worden. Het verharderen van deze weg om toegang tot slechts één eengezinswoning te verschaffen is bijgevolg onaanvaardbaar. Bovendien was de aanvrager bij het herbouwen van zijn zonevreemde woning op de hoogte van de toestand van de weg. De basisrechten voor zonevreemde woningen en de decretale voorwaarden laten toe dat zonevreemde woningen herbouwd worden aan een niet voldoende uitgeruste gemeenteweg. Dit wil zeggen dat ook na het afleveren van de vergunning, deze weg in dezelfde staat behouden dient te blijven en niet in functie van de woning duurzaam verhard moet worden.

Bovendien kunnen vragen gesteld worden bij de kwaliteit van de verharding in het kader met gebruik door landbouwvoertuigen. Aangezien de weg gelegen is op eigendom die niet in bezit is van de aanvrager, is onduidelijk wie de kosten zal dragen, waardoor de weg in slechte staat kan geraken.

Bodemreliëf.

Het bestaande terreinprofiel wordt gewijzigd zoals ook aangehaald in bezwaarschrift 1. De aanvraag voorziet een aanvulling van het wegprofiel door het voorzien van een verharding van 11 cm en een fundering. Het reliëf van de weg dient terug in oorspronkelijke staat hersteld te worden waarbij een groen middenberm wordt aangelegd zoals te zien in het verdere traject van de buurtweg 13.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De regularisatie van de verharding van de buurtweg heeft als doel de toegang tot de woning te verzekeren. Het verhoogt bijgevolg het gebruiksgenot van de eigenaar van de woning te Verdaelstraat 91. Dit is echter het enige doel en weegt niet op tegenover de afbreuk aan het landelijk karakter van haar omgeving.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag is in strijd met de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van de aanleg van een gemeenteweg. De aanvraag dient bijgevolg in overeenstemming te zijn met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. Dit decreet heft de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen op en voorziet in een harmonisatie van de regelgeving met betrekking tot alle gemeentewegen. Dit wil zeggen dat de gemeenteraad sindsdien de exclusieve bevoegdheid voor de aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van alle gemeentewegen. Het decreet stelt in artikel 38. *Het is verboden:*

- 1° een gemeenteweg te wijzigen, te verplaatsen of op te heffen zonder voorafgaand akkoord van de gemeenteraad;
- 2° een gemeenteweg volledig of gedeeltelijk in te nemen op een wijze die het gewone gebruiksrecht overstijgt;
- 3° de toegang tot een gemeenteweg of het gebruik en beheer ervan te belemmeren, te hinderen of onmogelijk te maken;
- 4° op of in gemeentewegen werkzaamheden uit te voeren of gemeentewegen op welke wijze ook te beschadigen zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde.

De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met het gemeentewegendecreet. Bovendien heeft een particuliere eigenaar geen rechten om werken uit te voeren op het openbaar domein zonder toestemming van het college van burgemeester en schepenen en/of de gemeenteraad.

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 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 verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Aangezien de aanvraag grotendeels gelegen is op openbaar domein is de watertoets voor die delen niet van toepassing. Voor de overige delen kan het water naast de verharding infiltreren omwille van de voldoende grote omtrek.

Ondanks het feit dat de aanvraag in overeenstemming kan beschouwd worden met de doelstellingen van de watertoets, dient opgemerkt te worden dat door de reliëfwijziging en verharding op de buurtweg, het water sneller aan de zijkanten zal afvloeien en op die manier mogelijk negatieve effecten met zich mee kan brengen.

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

Niet van toepassing

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

De aanvraag is niet in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en is eveneens niet in overeenstemming met het Gemeentewegendecreet. Bovendien is de aanvraag niet in overeenstemming met de doelstellingen van het BRV en het karakter van het landschappelijke waardevol agrarisch gebied. Er werd bovendien reeds een herstel in oorspronkelijke staat gevorderd.

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

Op basis van het voorgaande wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag ongunstig te adviseren.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

OPENBAAR ONDERZOEK

Procedure en aantal bezwaren

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 december 2022 t.e.m. 7 januari 2023. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Inhoud bezwaarschriften

Bezwaar : 1

De bezwaarindiener stelt dat het project gelegen is in landschappelijk waardevol gebied en bijgevolg niet in overeenstemming is met de bestemming van het gebied. Het project wordt immers niet uitgevoerd in het kader van een landbouwactiviteit of andere zone-eigen activiteit. Binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied mogen geen werken worden uitgevoerd die de landschappelijke waarde en schoonheidswaarde van het gebied aantasten. Het voorliggende project is bijgevolg in strijd met het gewestplan. De weg is bovendien deels gelegen in een gebied dat is opgenomen als landschappelijk erfgoedgedeelte, meer bepaald 'Valleien van de Grote Gete en de Kleine Gete'.

Een tweede punt dat de bezwaarindiener aanhaalt heeft te maken met het eigendomsstatuut van de weg. De bezwaarindiener stelt dat de weg eigendom is van de aangelande eigenaars over de volledige breedte van de weg. Bijgevolg betreft het hier een erfdienstbaarheid en geen openbaar domein.

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag buiten de grenzen van de gangbare breedte van een buurtweg voorzien wordt. De gangbare breedte van een buurtweg bedraagt immers 2,40 meter. Aangezien voorliggende aanvraag een breedte van 2,65 meter voorziet wordt de maximale afmeting overschreden. Bovendien stelt de bezwaarindiener dat de weg 10 tot 20 cm hoger ligt dan de aanpalende percelen waardoor het water blijft staan aan de randen. De bezwaarindiener stelt eveneens dat het twijfelachtig is of de voorziene verharding stevig genoeg is om landbouwvoertuigen te kunnen dragen. De aanvraag is onvoldoende duidelijk over de kwaliteit en afkomst van de funderingslaag.

De bezwaarindiener stelt dat het eigendomsstatuut verduidelijkt dient te worden en dat het onduidelijk is of de eigenaars van de weg hun schriftelijke toestemming hebben gegeven. Indien de weg toch openbaar domein is en geen buurtweg zoals opgenomen in de buurtwegenatlas, dan vraagt de bezwaarindiener zich af hoe een particulier dergelijke werken van uitvoeren op een gemeenteweg.

De bezwaarindiener stelt dat de hemelwaterverordening niet correct werd ingevuld. De aanvraag stelt immers dat het gaat om openbaar domein waardoor de hemelwaterverordening niet van toepassing is. De bezwaarindiener stelt dit eigendomsstatuut echter in vraag waardoor de hemelwaterverordening wel van toepassing is.

De bezwaarindiener stelt dat de voorliggende aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in verband met het laten uitdoven van zonevreemde woningen. Het vergunnen van dergelijke verhardingen in het kader van de

toegang tot één zonevreemde woning is niet in overeenstemming met de lange termijnvisie.

Daarnaast stelt de bezwaarindiener dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstelling om biodiversiteit te beschermen. Het verharderen van de middenberm van de weg vernietigt weer een deel van de soortenrijkdom die zwaar onder druk staat. Zowel kleine fauna als flora hebben dergelijke groenstroken nodig om te kunnen ontwikkelen.

Het bezwaar besluit:

Het nog mogen wonen midden in dergelijk landschappelijk erfgoed impliceert ook dat men de eventuele ongemakken die hiermee gepaard gaan dient te accepteren en niet dat dit landschap kan omgevormd worden naar de wensen en noden van de gebruiker die hier niet voor eeuwig en altijd zal blijven wonen (maar wel de sporen nalaat voor de generaties die mogelijk nog na ons komen).

Het verlenen van een vergunning is een aanfluiting voor hetgeen in de wetgeving is voorzien; het zou tevens een precedent zijn in de volgende vragen voor verharding van veldwegen (van en naar een al dan niet illegaal bouwsel, zonevreemd bouwsel). Het betonneren van een veldweg in buitengebied is een slecht voorbeeld van klimaatadaptatie, deze wegverharding en bijhorende werken passen niet in de burgemeester convenant, passen niet in de betonstop, is niet cfr Blue Deal waarbij de overheden het goede voorbeeld dienen te geven.

Om deze reden vragen we u hierbij deze regularisatie verharding niet goed te keuren en de site in oorspronkelijke toestand - met name een onverharde weg met open gracht –te laten herstellen.

Wij vermoeden ook dat de woning niet volgens de regels werd gebouwd gezien het bestaande huis op het eerste zicht volledig gesloopt werd. Wij hopen dan ook dat u de nodige stappen onderneemt om na te gaan of deze woning die hier gebouwd werd in overeenstemming is met de afgeleverde vergunning.

Bezwaar : 2

De bezwaarindiener stelt dat in 1993 verschillende vrijwillige grondafstanden werden uitgevoerd om de veldweg nr. 13 om te zetten naar een gemeenteweg om de woning gelegen te Verdaelstraat 91 te voorzien van elektriciteit en kabeldistributie. Er werd een rooilijnplan opgesteld en de wegverharding werd uitgevoerd in twee sporen met licht verhardingsmateriaal met landelijk karakter en groene middenstrook. De bezwaarindiener stelt dat de uitgevoerde verharding zonder vergunning is uitgevoerd en dat ze niet in overeenstemming is met de landelijke bestemming van het gebied. De bezwaarindiener vraagt een herstelling in oorspronkelijke staat.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

Evaluatie bezwaren

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld.

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14 maart 2023 HET VOLGENDE:

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

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

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

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

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

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

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

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: (*OMV_2022130638*);
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie ‘beroep omgevingsvergunning (*OMV_2022130638*)’ en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit ‘wegenberoep’. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.