



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

Namens het college,

Lien Eggermont
Waarnemend algemeen directeur

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2023053112
Referentie gemeente: OMV_2023_00032
Projectnaam omgevingsloket: Makrache
Projectnaam gemeente: het bouwen van een vrijstaand bijgebouw (garage)
Ligging: Borgloonstraat 57
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 5 september 2023
Aard van de beslissing gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door mevrouw Assma Makrache wonende te Borgloonstraat 57 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 20 april 2023

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 31 mei 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Borgloonstraat 57, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie A nr. 299E

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een vrijstaand bijgebouw (garage).

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 1 september 2023.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het bouwen van een vrijstaand bijgebouw (garage).

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 juni 2023 t.e.m. 8 juli 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

ADVIEZEN

Op 17 juli 2023 werd het advies ontvangen van Watering van St. Truiden

Ten tijde van de opmaak van het wateradvies voor de bouwvergunning van de woning, lag de projectlocatie in een zgn. effectief overstromingsgevoelig gebied. Conform de richtlijnen van de Vlaamse overheid werden in de bouwvergunning specifieke voorwaarden opgelegd om het risico op wateroverlast te beperken/vermijden (d.i. waterrobuust bouwen).

Recent werden de overstromingskaarten aangepast door de Vlaamse overheid. Volgens de meest recente en nauwkeurige overstromingskaarten, is de locatie gelegen in een overstromingsgevoelig pluviaal gebied.

Dit betekent dat de projectlocatie nog steeds gelegen is een risicozone voor wateroverlast.

De eerder opgelegde voorwaarden m.b.t. overstromingsveilig bouwen (zie bouwvergunning)

blijven dus logischerwijze van kracht.

De aanvraag tot regularisatie van het huidig vloerpeil wordt daarom **ongunstig** geadviseerd.

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

Advies: volledig ongunstig

Op 8 juni 2023 werd het advies ontvangen van Watering van St. Truiden

In 2012 werd voor de bouw van de woning een wateradvies opgesteld (zie eerste bijlage).

Eén van de voorwaarden in dit wateradvies was dat het vloerpeil van de woning minstens 0,5 m boven straatniveau moest gelegen zijn. De voorwaarden van dit wateradvies werden tevens opgenomen in de vergunning.

Op basis van de info in de huidige aanvraag (zie terreinprofiel in bijlage) moeten we vaststellen dat het vloerpeil slechts 0,2 m boven straatniveau is gelegen.

Blijkbaar is niet voldaan aan de gestelde voorwaarde uit vorig wateradvies.

Vandaar dat voor deze aanvraag een **voorlopig ongunstig** (water)advies wordt uitgebracht.

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

Advies: volledig ongunstig

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;

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 gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling dd. 11 mei 2010. De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften

Afwijkingsmogelijkheden

Voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften zoals vastgelegd in de verkavelingsvergunning dd. 11 mei 2010 met referentie VK2010/01. Conform artikel 4.4.1. van de VCRO betreffende beperkte afwijkingsmogelijkheden, kunnen onder bepaalde voorwaarden afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Omwille van de afwijkingen werd een openbaar onderzoek georganiseerd. Gedurende de loop van het openbaar onderzoek werd geen bezwaarschriften ontvangen.

Voorliggende aanvraag voorziet afwijkingen wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw (60 m² in plaats van 30 m²), de materialen van het bijgebouw en de verhardingen op het perceel. De afwijking met betrekking tot de oppervlakte van het bijgebouw is aanvaardbaar, gelet op de totale oppervlakte van het perceel. De afwijkingen met betrekking tot de materialen zijn aanvaardbaar in hun omgeving, gelet op de diverse bouwstijlen en materialen in de nabije omgeving. De afwijkingen met betrekking tot de verhardingen zijn niet aanvaardbaar op voorgestelde manier. De verhardingen dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Bijgevolg zullen in de voorwaarden beperkingen voor de aangevraagde verhardingen worden opgelegd.

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

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Verkavelingsvergunning (2010/01) voor verkaveling voor woningbouw - goedgekeurd op 11/05/2010.

Stedenbouwkundige vergunning (2012/0048) voor nieuwbouw van een eensgezinswoning - goedgekeurd op 25/09/2012.

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 Borgloonstraat (gemeenteweg). De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Zowel links als rechts van het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning. Voor het perceel bevindt zich een bushalte.

Het perceel van de aanvraag is ± 20 meter breed aan de voorzijde en is maximaal ± 50 meter diep. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning van 2 bouwlagen afgewerkt met een schilddak. De woning is ingeplant op $\pm 11,22$ meter uit de as van de weg. De woning is ± 12 meter breed en $\pm 9,70$ meter diep. Het vloerpeil van de woning bevindt zich op ± 15 cm boven het maaiveld. De afstand tot de linker en rechter perceelsgrens bedraagt respectievelijk $\pm 3,27$ meter en ± 4 meter. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een terras van 12 meter breed en ± 3 meter diep. De volledige voortuinstrook en beide zijtuinstroken bestaan uit kiezelverharding.

Functionele inpasbaarheid.

Voorliggende aanvraag voorziet het bouwen van een bijgebouw in de achtertuin en het wijzigen van verhardingen. Voorliggende aanvraag voorziet geen wijziging aan de bestemming van het perceel en is bijgevolg functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Voorliggende aanvraag voorziet in het plaatsen van een bijgebouw in de achtertuin. Het bijgebouw is $\pm 5,45$ meter breed en ± 11 meter lang. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van ± 60 m² en wordt ingeplant op $\pm 12,85$ meter achter de woning en op minimaal 2,0 meter van de rechter perceelsgrens. Het bijgebouw bestaat uit een open structuur afgewerkt met stalen mosgroene sandwichpanelen. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak op een hoogte van 3 meter ten opzichte van het maaiveld. Aan de voorzijde wordt een poort voorzien aangezien het gebouw dienst doet als garage voor het parkeren van twee wagens.

Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 60 m² en is daarmee dubbel zo groot als toegelaten

conform de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag voorziet hiervoor een beperkte afwijking. Er werden geen bezwaarschriften ingediend gedurende de loop van het openbaar onderzoek. Gelet op het feit dat er zich nog geen bijgebouw op het perceel bevindt kan voorgestelde inplanting en oppervlakte als aanvaardbaar beschouwd worden en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het bijgebouw is ingeplant op voldoende afstand van de perceelsgrens en heeft een beperkte hoogte.

Naast het bijgebouw voorziet de aanvraag het verwijderen van een deel van de bestaande verharding en het aanleggen van nieuwe verhardingen. Conform de laatst vergunde toestand werd een terrasverharding van 36 m² vergund en een opritverharding van 50 m² in de voortuinzone. De terrasverharding is in overeenstemming met de laatst vergunde toestand. De opritverharding is op dit moment niet in overeenstemming met de laatst vergunde toestand. Op dit moment is de volledige voortuinzone, alsook de beide bouwvrije stroken verhard met kiezelverharding. De totale oppervlakte kiezelverharding bedraagt ± 165 m².

De aanvraag voorziet het ontharden van de linker bouwvrije strook en de voortuinzone tot aan het portaal van de voordeur. De ontharding heeft een oppervlakte van ± 56 m² ten opzichte van de bestaande toestand. Daarnaast voorziet de aanvraag het aanleggen van de volledige rechter bouwvrije strook en een deel van de achtertuinzone tot aan het bijgebouw met versterkt gras. De oppervlakte versterkt gras bedraagt ± 143 m². De totale verharding op het perceel bedraagt na de werken ± 229 m².

	Vergunde toestand	Bestaande toestand	Nieuwe toestand
Terras (m²)	36	36	36
Kiezelverharding (m²)	50	165	50
Versterkt gras (m²)	0	0	143
Totaal (m²)	86	201	229

Op basis van de bovenstaande tabel kan worden vastgesteld dat de totale verharding sterk toeneemt. Er zullen bijgevolg verschillende beperkingen worden opgelegd in de vergunning om deze verhardingen te beperken en de toestand aanvaardbaar te maken en bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De verhardingen in de voortuin dienen beperkt te worden tot maximaal 50 % van de voortuinzone. Dit komt overeen met een maximale oppervlakte van ± 53,5 m². Hiervoor zal een deel van de bestaande opritverharding geschrapt worden zodat de nieuwe oprit naar de achtertuinzone mogelijk wordt. Daarnaast dient de verharding in de rechterbouwvrijestrook beperkt te worden tot maximaal 3 meter breed. Dit is ruim voldoende om als oprit te dienen en zorgt ervoor dat er voldoende afstand met de aanpalende perceelsgrens wordt behouden. De zone die op die manier ontstaat tussen het versterkt gras en de perceelsgrens dient groen ingericht te worden. Door deze voorwaarden toe te passen kan de totale oppervlakte verhardingen beperkt worden tot ± 170 m² in plaats van de gewenste 229 m².

Voorliggende aanvraag betreft ook het regulariseren van het vloerpeil dat niet in overeenstemming is met de voorwaarden uit de vergunning voor het bouwen van een woning dd. 25 september 2012. Conform de vergunning dient het vloerpeil van de woning zich op minimaal 0,50 meter boven de as van de weg te bevinden omwille van de overstromingsgevoeligheid van het perceel. Aan voorliggende voorwaarde werd niet voldoen. Er werd bovendien een ongunstig advies van de Watering van Sint-Truiden ontvangen in verband met de voorliggende regularisatie. De regularisatie van het vloerpeil zal bijgevolg worden uitgesloten uit de vergunning.

Visueel-vormelijke elementen.

Voorliggende aanvraag voorziet het plaatsen van een bijgebouw in de achtertuin van een vrijstaande eengezinswoning. Het bijgebouw wordt afgewerkt met mosgroene sandwichpanelen

om zich in te passen binnen de landelijke omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan materialen en diverse bouwstijlen. Het voorliggende project is bijgevolg in overeenstemming met de omgeving. De voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de goede ruimtelijke ordening. Er wordt een afwijking gevraagd voor zowel de oppervlakte als de materialen van het bijgebouw. Beide afwijkingen vallen onder de beperkte afwijkingen zoals beschreven in de VCRO artikel 4.4.1. betreffende beperkte afwijkingen. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd waarbij geen bezwaarschriften werden ingediend gedurende de loop van het openbaar onderzoek. Het voorliggende bijgebouw kan bijgevolg in overeenstemming met haar omgeving en met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden.

De aanvraag voorziet eveneens de aanleg van verharding. Binnen het woongebied met landelijk karakter dient verharding maximaal vermeden te worden. De aanvraag voorziet een gedeelte ontharding van kiezelverharding en een aanleg van 143 m² in versterkt gras. Hoewel dit waterdoorlatende verharding betreft, dient deze wel nog steeds als verharding beschouwd te worden. Het betreft immers een constructie die de bodem op een kunstmatige manier aanpast. Deze verharding wordt grotendeels groen voorzien en kan dus in overeenstemming met de omgeving beschouwd worden. Wel dient deze verharding maximaal beperkt te worden. Er dient een minimale afstand van 1 meter ten opzichte van de rechter perceelsgrens behouden te blijven om in te richten als volledig groene, onverharde strook. De oprit kan vanaf de straat tot aan de achtergevel steeds maximaal 3 meter worden ingericht. Op die manier is ze maximaal beperkt, doch functioneel. Rekening houdend met bovenstaande voorwaarden, kan de aanvraag met betrekking tot het bijgebouw en de verhardingen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden.

Cultuurhistorische aspecten.

Niet van toepassing.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Voorliggende aanvraag voorziet een garage voor 2 wagens in een bijgebouw in de achtertuinzone. Het gegenereerde verkeer van twee wagens is beperkt en zal bijgevolg geen hinder veroorzaken naar de omgeving toe. Ook de gevraagde nevenfunctie heeft slechts betrekking op twee wagens en heeft bijgevolg een beperkte impact.

Bodemreliëf.

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksenot en veiligheid in het algemeen

///

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 in overstromingsgevoelig gebied, zodat schadelijk effect beperkt dient te worden. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet voor het bijgebouw in de plaatsing van een hemelwaterput van 1000 liter en een infiltratievoorziening met inhoud 2000 liter en infiltratieoppervlakte 3,6 m². Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid

MER-SCREENING

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

TOETSING LUK MILIEU

Niet van toepassing

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag met betrekking tot het bijgebouw en de verhardingen 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 regularisatie van het verhoogde vloerpeil kan niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden.

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

- De regularisatie van het verhoogde vloerpeil wordt uitgesloten uit de vergunning.
- De niet verharde zones dienen volledig groen ingericht te worden.
- De verharding in de voortuinzone dient beperkt te worden tot maximaal 50% van de volledige voortuinzone oftewel maximaal 53,5 m² zoals weergegeven op het aangepaste inplantingsplan. De maximale oppervlakte is hierbij doorslaggevend.
- De nieuwe aan te leggen verharding in versterkt gras dient beperkt te worden tot een breedte van maximaal 3 meter in de voortuinzone en zijtuinstrook. De afstand tot de rechter perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen zoals weergegeven op het aangepaste inplantingsplan.
- Tijdens de werken moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.

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

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

OPENBAAR ONDERZOEK

Procedure en aantal bezwaren

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juni 2023 t.e.m. 8 juli 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 5 SEPTEMBER 2023 HET VOLGENDE:

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

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

- 1. De regularisatie van het verhoogde vloerpeil wordt uitgesloten uit de vergunning.**
- 2. De niet verharde zones dienen volledig groen ingericht te worden.**
- 3. De verharding in de voortuinzone dient beperkt te worden tot maximaal 50% van de volledige voortuinzone oftewel maximaal 53,5 m² zoals weergegeven op het aangepaste inplantingsplan. De maximale oppervlakte is hierbij doorslaggevend.**
- 4. De nieuwe aan te leggen verharding in versterkt gras dient beperkt te worden tot een breedte van maximaal 3 meter in de voortuinzone en zijtuinstrook. De afstand tot de rechter perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen zoals weergegeven op het aangepaste inplantingsplan.**
- 5. Tijdens de werken moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.**
- 6. 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 bouw fysieke vereisten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project

vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een 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 vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het

decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener is.

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

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

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

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

Mededeling

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

Ten tijde van de opmaak van het wateradvies voor de bouwvergunning van de woning, lag de projectlocatie in een zgn. effectief overstromingsgevoelig gebied. Conform de richtlijnen van de Vlaamse overheid werden in de bouwvergunning specifieke voorwaarden opgelegd om het risico op wateroverlast te beperken/vermijden (d.i. waterrobuust bouwen).

Recent werden de overstromingskaarten aangepast door de Vlaamse overheid. Volgens de meest recente en nauwkeurige overstromingskaarten, is de locatie gelegen in een overstromingsgevoelig pluviaal gebied.

Dit betekent dat de projectlocatie nog steeds gelegen is een risicozone voor wateroverlast.

De eerder opgelegde voorwaarden m.b.t. overstromingsveilig bouwen (zie bouwvergunning) blijven dus logischerwijze van kracht.

De aanvraag tot regularisatie van het huidig vloerpeil wordt daarom **ongunstig** geadviseerd.

Namens de Watering van Sint-Truiden,

Dr Karel Vandaele

Watermanager - erosiecoördinator