



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_2021086508
Referentie gemeente: OMV_2021_00072_VK
Projectnaam omgevingsloket: haesen
Projectnaam gemeente: het verkavelen van een perceel voor 2 open bebouwingen na de afbraak van de opstaande serre
Ligging: Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 23 november 2021
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door Joseph Theys met als contactadres oppenstraat 29 te 3454 geetbets, werd ingediend op 7 juni 2021
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 31 augustus 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 51A3 en 51D3

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel voor 2 open bebouwingen na de afbraak van de opstaande serre.

De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 22 november 2021.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verkavelen voor 2 kavels in open bebouwing (lot 1 en 2) na de afbraak van een bestaande serre.

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 8 september 2021 t.e.m. 7 oktober 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

ADVIEZEN

Op 11 juni 2021 werd het advies ontvangen van Fluvius System Operator:
Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius voor el-ktv-gas-riolering.

Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Op 25 juni 2021 werd het advies ontvangen van De Watergroep:

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Geen advies

Advies Ontwerpbureau

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

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

- een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

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 aanvragers.

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

Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk 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;

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 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.

Gemeenteraadsbeslissing

Op 25 oktober 2021 werd de gemeenteraadsbeslissing in verband met de gratis grondafstand goedgekeurd. Het betreft voorliggende verkaveling en heeft betrekking op Lot A met een oppervlakte van 16ca. Dit deel wordt opgenomen in het openbaar domein.

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.

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

Op 24 november 1966 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kippenhok.

Op 17 februari 2015 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor een verkaveling van twee loten.

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>

- Aangezien de kavel gelegen is in een **collectief te optimaliseren gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan dienen zowel het grijs huishoudelijk afvalwater als het zwart afvalwater van de toiletten minstens te worden aangesloten op een septische put. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 3000 liter tot 5 inwonerequivalent (IE), 600 liter/IE vanaf meer dan 5 IE en 450 liter/IE vanaf 11 IE.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Infrax: www.infrax.be. Alleen Infrax 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 Biesemstraat (gemeenteweg). Het goed bevindt zich in een woonlint dat hoofdzakelijk bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen en enkele landbouwbedrijven. De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, hoofdzakelijk open bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

Het perceel van voorliggende aanvraag is momenteel grotendeels bebouwd met een serre die zal worden afgebroken.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het verkavelen voor 2 kavels bestemd voor open bebouwing (lot 1 en 2) en een Lot A dat wordt afgestaan voor gratis grondafstand. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften. De nieuwe kavels zullen zich volledig binnen het woonlint met landelijk karakter inplanten. Het verkavelen van gronden in woongebied met landelijk karakter is functioneel inpasbaar en bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De aanvraag voorziet het creëren van twee bouwkavels (lot 1 en 2) bestemd voor vrijstaande bebouwing. Beide loten hebben een oppervlakte groter dan 7are. Deze oppervlakte is aanvaardbaar binnen het woongebied met landelijk karakter en komt overeen met een bouwdichtheid van circa 15 woningen/ha.

Lot 1 is het rechtse lot van beide bouwkavels en heeft een breedte van ± 15,75 meter. Het perceel is ± 44,50 meter diep en heeft een oppervlakte van ± 7a07ca. De bouwzone wordt voorzien op 12 meter achter de as van de weg en heeft een breedte van ± 9,75 meter en een maximale bouwdiepte van 15 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt aan beide zijden minimaal 3,0 meter. Het lot is voorzien voor een vrijstaande eengezinswoning van 2 bouwlagen.

Lot 2 is het linkse perceel van beide bouwkavels en heeft een breedte van ± 16,20 meter. Het perceel is ± 46,0 meter diep en heeft een oppervlakte van ± 7a38ca. De bouwzone wordt voorzien op minimaal 12 meter achter de as van de weg en heeft een breedte van ± 10,20 meter en een

maximale bouwdiepte van 15 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt aan beide zijden minimaal 3,0 meter. Het lot is voorzien voor een vrijstaande eengezinswoning van 2 bouwlagen.

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.

Visueel-vormelijke elementen.

Het ontwerp is aldus verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening : de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de van kracht zijnde normen. De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande, omliggende bebouwing.

Cultuurhistorische aspecten.

De te slopen gebouwen hebben geen bijzondere erfgoedwaarde, zodat het behoud hiervan niet opportuun is.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Er wordt voldoende ruimte voorzien voor parkeren op eigen terrein.

Bodemreliëf.

Er zullen geen reliëfwijzigingen worden toegestaan. Enkel met het oog op de toegankelijkheid van de woning kunnen reliëfwijzigingen worden toegelaten. Dit dient te worden afgetoetst bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er werd een sloopopvolgingsplan toegevoegd voor de afbraak van de bestaande serre. Er bevinden zich geen gevaarlijk stoffen in het gebouw. De afbraakmaterialen zullen worden afgevoerd naar een erkend verwerker en/of deels worden herbruikt.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag is in overeenstemming met 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.

De watertoets zal doorlopen worden bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op de betreffende kavel.

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 verkavelen voor twee loten bestemd voor open bebouwing na de sloop van de bestaande oude serre.

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 inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

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 aansluiting op het rioleringsstelsel 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

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

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

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

- De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) van de verkavelingsvergunning na te leven.
- De verkavelaar moet voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven (De Watergroep en Fluvius), zijnde het verkavelingsreglement en de offerteregels van Fluvius en het advies van de Watergroep (zie bijlage).
- De voorwaarden van het advies van Fluvius dd. 11 juni 2021 dienen strikt gevolgd te worden.
- De voorwaarden van het advies van De Watergroep dd. 25 juni 2021 dienen strikt gevolgd te worden.
- Lot A dient gratis overgedragen te worden aan de gemeente Geetbets. Conform de

gemeenteraadsbeslissing die op 25 oktober 2021 werd goedgekeurd. Het betreft voorliggende verkaveling en heeft betrekking op Lot A met een oppervlakte van 16ca. Dit deel wordt opgenomen in het openbaar domein.

- De bestaande serre dient afgebroken te worden.
- Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.
- De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.

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 8 september 2021 t.e.m. 7 oktober 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 23 NOVEMBER 2021 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. De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) van de verkavelingsvergunning na te leven.**
- 2. De verkavelaar moet voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven (De Watergroep en Fluvius), zijnde het verkavelingsreglement en de offerteregels van Fluvius en het advies van de Watergroep (zie bijlage).**
- 3. De voorwaarden van het advies van Fluvius dd. 11 juni 2021 dienen strikt gevolgd te worden.**
- 4. De voorwaarden van het advies van De Watergroep dd. 25 juni 2021 dienen strikt gevolgd te worden.**
- 5. Lot A dient gratis overgedragen te worden aan de gemeente Geetbets. Conform de gemeenteraadsbeslissing die op 25 oktober 2021 werd goedgekeurd. Het betreft voorliggende verkaveling en heeft betrekking op Lot A met een oppervlakte van 16ca. Dit deel wordt opgenomen in het openbaar domein.**

- 6. De bestaande serre dient afgebroken te worden.**
- 7. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burelen tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.**
- 8. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.**
- 9. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.**
- 10. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.**
- 11. 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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

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

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

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

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

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het

beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 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.



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 25 oktober 2021 .

Aanwezig:

Kris Swinnen, Voorzitter van de raad

Jo Roggen, Burgemeester

Nadia Najem, Roland Strouven, schepenen

Ingrid Claes, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Kevin Huybrechts, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Danny Ruysen, Evelyne Fontaine, Tony Jacobs, Katrien Weckx, Marcel Andries, gemeenteraadsleden

Herman Stiers, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Chris Jamar, Elke Allard, schepenen

In openbare zitting

Omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel voor 2 open bebouwingen na de afbraak van de opstaande serre, referentie omgevingsloket OMV_2021086508- referentie gemeente OMV_2021_00072_VK

De gemeenteraad

Juridische basis:

1. Het decreet lokaal bestuur, inzonderheid artikel 40 en 41
2. Het gemeentewegendecreet, inzonderheid artikel 42
3. Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, art. 75, 76 en 77 met betrekking tot lasten verbonden aan een omgevingsvergunning.

Voorgaande:

1. Aanvraag omgevingsvergunning OMV_2021086508 op 7 juni 2021 ingediend door Theys Joseph.
2. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 8 september 2021 tot en met 7 oktober 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.
3. Op 8 september 2021 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van de Watergroep
4. Op 9 september 2021 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van Fluvius.

Probleemstelling:

De gemeenteraad is exclusief bevoegd om te beslissen over het aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen van een gemeenteweg. Omvat de omgevingsvergunningsaanvraag, de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, spreekt de gemeenteraad zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg.

Op 31 augustus 2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Op 8 september 2021 werd een openbaar onderzoek gestart. Tijdens het openbaar onderzoek van 8 september 2021 tot 7 oktober 2021 werden geen bezwaren ingediend die betrekking hebben op het wegenisdossier of in verband

kunnen gebracht worden met de beoordelingsgronden opgesomd in art. 3,4 en desgevallend art. 6 van het Decreet houdende Gemeentewegen van 3 mei 2019.

Het projectgebied bevindt zich in woongebied met landelijk karakter volgens het KB van 24 maart 1978 goedgekeurd gewestplan Tienen – Landen.

De aanvraag voorziet het creëren van twee loten bestemd voor open bebouwing. De aanvraag voorziet dat lot A met een oppervlakte van 16ca wordt overgedragen aan de gemeente Geetbets om te worden opgenomen in het openbaar domein. Dit betreft een deel van lot Afd. 2 sectie A perceel 51D3.

Motivering:

De werken bevinden zich in woongebied met landelijk karakter en zijn in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning voorziet dat de bevoegde overheid lasten kan verbinden aan een omgevingsvergunning voor de verwezenlijking van ruimten voor openbaar nut en infrastructuur met het oog op een verbetering van de mobiliteit op kosten van de vergunninghouder. Om bovenstaande redenen stelt het college aan de gemeenteraad voor om deze gratis grondafstand van de aanvrager aan het gemeentebestuur goed te keuren.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De gemeenteraad keurt voorliggende beslissing voor de gratis grondafstand goed voor de omgevingsvergunningsaanvraag met dossiernummer OMV_2021086508, ingediend op 7 juni 2021, voor het verkavelen voor twee loten bestemd voor open bebouwing.

Lot A met een oppervlakte van 16ca wordt overgedragen aan de gemeente Geetbets om te worden opgenomen in het openbaar domein. Dit betreft een deel van lot Afd. 2 sectie A perceel 51D3.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen te gelasten met de uitvoering van dit besluit.

Artikel 3

Tegen deze beslissing kan binnen een termijn van 30 dagen een opschortend administratief beroep ingesteld worden bij de Vlaamse Overheid, overeenkomstig art. 24 en 25 van het decreet gemeentewegen van 3 mei 2019.

Artikel 4

Op onderhavig besluit zijn de bepalingen van het algemeen bestuurlijk toezicht, opgenomen in het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen van toepassing.

Namens de raad:

In opdracht: de Algemeen directeur
get. Herman Stiers

De Voorzitter van de raad
get. Kris Swinnen

Voor eensluidend uittreksel:

De Algemeen directeur
Herman Stiers

De Voorzitter van de raad
Kris Swinnen

c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Landmeter
Jos Theys
Oppenstraat 29
3454 Geetbets

Leuven, 09-09-2021

Uw bericht van
31/08/2021

Uw kenmerk
OMV-2021086508

Ons kenmerk
GEET-VK-086/D-289941

Contactpersoon
Jacobs Davy
+32 16629818
davy.jacobs1@fluvius.be

Uw aanvraag tot offerte

Project te Geetbets: Biesemstraat naast 61
Kadastrale ligging: 2de Afd., Sectie A, nr. 51 D3
Dossiernummer: GEET-VK-086/D-289941

Geachte

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project.

De aanleg van nieuwe nutsleidingen is voorzien voor de volgende disciplines:

- Elektriciteit
- Kabeldistributie

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets.

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via ('Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel en schematisch aangeduid op het voorontwerp als bijlage.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten binnen het project				
Laagspanning	Vrij van btw	1.818,88	0,00	1.818,88
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	471,84	99,09	570,93
Forfaitaire tussenkomst kabeldistributie	21% btw	277,26	58,22	335,48
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	4.686,38	984,14	5.670,52
Studie				
Studie	21% btw	198,39	41,66	240,05
Eindtotaal		7.452,75	1.183,11	8.635,86

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Het gasnet is reeds aanwezig, aanleg is dus niet noodzakelijk.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegen:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen.

Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de uitvoering van de infrastructuurwerken.

U moet ook rekening houden met de leveringstermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat.

Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Voor akkoord:

De opdrachtgever

Datum:

..... / /

Handtekening:

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder

Bijlage(n):

- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Offerte voor akkoord terug te zenden

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier GEET-VK-086/D-289941, Project Biesemstraat naast 61 te Geetbets

Facturatiegegevens

Wij verzoeken u onderstaande gegevens te bevestigen of aan te passen.

Gelieve dit document, gezamenlijk met de goedkeuring van de offerte, terug te sturen.

Beschikbare gegevens:

Eventuele aanpassingen:

Bedrijf / organisatie / aanspreking:

Landmeter

.....

Naam:

Jos Theys

.....

Straat en huisnummer:

Oppenstraat 29

.....

Postcode en gemeente:

3454 Geetbets

.....

Telefoonnummer:

011/58.94.66

.....

GSM-nummer

.....

E-mailadres:

jostheys@skynet.be

.....

btw- of ondernemingsnummer:

.....

Advies van De Watergroep

Advies Ontwerpbureau

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

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

- **een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel**
- **een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project**

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 aanvragers.

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