

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

Namens het college,

Stiers Herman  
Algemeen directeur

Jo Roggen  
Burgemeester

**Gemeentebestuur Geetbets**  
Provincie Vlaams Brabant

**Referentie omgevingsloket:** OMV\_2024112984  
**Referentie gemeente:** OMV\_2024\_00082\_VK  
**Projectnaam omgevingsloket:** Geetbets, Hulsbeekstraat 100  
**Projectnaam gemeente:** het verkavelen van een perceel voor de creatie van 2 loten in open bebouwing  
**Ligging:** Hulsbeekstraat 100  
Dienst Omgeving  
**Contactpersoon:** omgeving@geetbets.be  
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68  
**Datum Beslissing** 4 februari 2025  
**Aard van de beslissing** weigering

De aanvraag ingediend door Karl Vandingenen wonende te Hulsbeekstraat 100 te 3450 Geetbets, de heer Raymond Vandingenen wonende te Hulsbeekstraat 100 te 3450 Geetbets en mevrouw Rita Vanlaer wonende te Hulsbeekstraat 100 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 23 oktober 2024

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 19 november 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Hulsbeekstraat 100, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie A nr. 268E

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel voor de creatie van 2 loten in open bebouwing.

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 31 januari 2025.

## **VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**

### **ALGEMENE INFO**

#### **BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verkavelen van een perceel voor de creatie van 2 loten in open bebouwing.

De aanvraag omvat: het verkavelen van gronden

#### **VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID**

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:

Het college van burgemeester en schepenen

#### **OPENBAAR ONDERZOEK**

##### **Procedure en aantal bezwaren**

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 november 2024 t.e.m. 26 december 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### **ADVIEZEN**

Op 20 november 2024 werd het **voorwaardelijk gunstig** advies ontvangen van De Watergroep

##### **Advies ACCA**

*Volledig gunstig advies met voorwaarden*

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet

door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:

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

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

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

Bijkomende informatie kan je vinden op: [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)

### **Advies: volledig voorwaardelijk gunstig**

Op 26 november 2024 werd het voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van Fluvius  
Bijgevoegd in bijlage vindt u het voorwaardelijk gunstig advies met voorwaarden van Fluvius.

### **Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**

Op 20 november 2024 werd het gunstig advies ontvangen van Wyre (Ref.: 25171726)

#### Aansluitbaar Wyre met clausule

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

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

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

### **Advies: volledig gunstig**

Op 20 november 2024 werd het gunstig advies ontvangen van Proximus

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

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit

van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

**Advies: volledig gunstig**

### **PROJECT-MER**

Niet van toepassing.

## **TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING**

### **Gewestplan**

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

#### **woongebieden met landelijk karakter**

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

### **Overeenstemming met het gewestplan**

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

### **Verkaveling**

Voorliggende aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

### **Gewestplan BPA en RUP**

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

### **Richtlijnen en omzendbrieven**

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

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

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

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

### **Stads- en dorpsgezichten en monumenten**

Niet van toepassing.

### **Habitatgebieden**

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

### **Vogelrichtlijngebieden**

Niet van toepassing.

### **VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)**

Niet van toepassing.

### **Regels rond ontbossingen**

Niet van toepassing.

### **Verordeningen**

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 10 februari 2023
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, goedgekeurd op 26 september 2023
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd op 19 december 2012
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29 april 1997
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd op 5 juni 2009
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband, goedgekeurd op 9 juni 2017
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd, op 12 mei 2023

### **Historiek**

Volgende vergunning werd verleend:

Stedenbouwkundige vergunning (2004/07) voor het bouwen van carport - goedgekeurd op 20/01/2004.

### **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>

- 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](http://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](http://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 in een hoek van de Hulsbeekstraat (gemeenteweg). Het betreft een landelijke woonomgeving die gekenmerkt wordt door enkele woonlinten in agrarisch gebied. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

Het goed van de aanvraag heeft een oppervlakte van ± 19a00ca. Op het goed van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning van 2 bouwlagen. Aan de woning bevinden zich verschillende aanbouwen van één bouwlaag. Achter de woning bevinden zich twee vrijstaande bijgebouwen. Rechts van het perceel bevindt zich een halfopen bebouwing op een afstand van 3,16 meter van de perceelsgrens. Links grenst het perceel aan een perceel met een vrijstaande bebouwing. Aan de achterkant grenst het perceel aan agrarisch gebied. Het terrein is oplopend vanaf de Hulsbeekstraat met een hoogte verschil van circa 1 meter tussen de voorzijde en de achterzijde van het perceel.

### **Voorwerp van de aanvraag**

De aanvraag voorziet het afsplitsen van de tuinzone van de woning voor het creëren van twee bouwloten, bestemd voor open bebouwing. Het overgebleven lot met de bestaande woning wordt afgesplitst als lot 3.

Lot 1 heeft een oppervlakte van ± 5a99ca en is bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning van maximaal 2 bouwlagen. Het lot is ± 18,10 meter breed en maximaal ± 34,26 meter diep. De bouwzone wordt voorzien op ± 9,5 meter uit de as van de weg en op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwzone is maximaal 15 meter diep op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping. In de achtertuinzone van de woning bevindt zich een bijgebouw van 27 m<sup>2</sup> dat zal worden afgebroken bij de bouw van de woning. De linker perceelsgrens bevindt zich op minder dan 1 meter van de bestaande carport van de woning met huisnr. 100.

Lot 2 heeft een oppervlakte van  $\pm 6a20ca$  en is bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning van maximaal 2 bouwlagen. Het lot is  $\pm 20,01$  meter breed en maximaal  $\pm 36,50$  meter diep. De bouwzone wordt voorzien op  $\pm 9,5$  meter uit de as van de weg en op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwzone is maximaal 15 meter diep op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping.

Het overgebleven lot 3 heeft een oppervlakte van  $\pm 6a81ca$ . De bebouwing op dit lot blijft ongewijzigd.

### **Functionele inpasbaarheid**

Het ingediende project voorziet het verkavelen van een perceel voor het creëren van 2 loten in open bebouwing. Het verkavelen van gronden binnen woongebied met landelijk karakter is functioneel inpasbaar. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wat betreft de functionele inpasbaarheid.

### **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

Voorliggende aanvraag voorziet twee loten voor vrijstaande bebouwing binnen een landelijk woonlint. Het woonlint bestaat voornamelijk uit vrijstaande bebouwing met gelijkaardige perceelsoppervlaktes. Op die manier past de aanvraag binnen het normale ruimtegebruik in de omgeving. De aanvraag bevindt zich buiten de kern en betreft een woonlint met landelijk karakter. De bouwdichtheid die gehanteerd wordt binnen woongebied met landelijk karakter bedraagt circa 15 wo/ha. Voorliggende aanvraag voorziet een dichtheid van circa 15 wo/ha en is bijgevolg in overeenstemming met de gewenste dichtheid binnen woongebied met landelijk karakter.

Het overblijvende lot 3, dat wordt uitgesloten uit de verkaveling, heeft eveneens een gelijkaardige oppervlakte. Maar door zijn ligging op de hoek van de straat, is de achtertuinzone beperkt. Op het overblijvende lot 3 bevindt zich reeds een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing en verharding in de vorm van een hoofdgebouw met verschillende aanbouwen en bijgebouwen. De nieuw gevormde perceelsgrens met lot 1 bevindt zich op minder dan 1 meter achter de bestaande carport en op circa 1 meter achter de bestaande aanbouwen. Door de oprit die zich achter de woning bevindt, blijft er geen achtertuinzone over voor de woning op lot 3. Het creëren van deze situatie door het vormen van 2 bijkomende loten in plaats van 1 bijkomend lot is niet wenselijk. Dergelijke configuratie kan niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd worden. In woonlinten met landelijk karakter dient immers steeds een voldoende open structuur behouden te blijven en dient de woonkwaliteit voldoende gerespecteerd te worden. Het aangevraagde is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende aanvraag voorziet een voorste perceelsgrens op circa 4,50 meter uit de as van de weg. Binnen de gemeente wordt echter gestreefd naar een rooilijn die zich bevindt op 6 meter uit de as van de weg. Bij verkavelingsvergunning wordt daarom steeds een gratis grondafstand gevraagd zodat de rooilijn zich op 6 meter uit de as van de weg bevindt. Op dit moment is de afstand van de rooilijn niet duidelijk weergegeven op plan en ligt ze niet gelijk met de rooilijn van de aanpalende percelen woning nr. 94 en 94A. Volgens het kadaster ligt deze rooilijn wel gelijk. Hier is verduidelijking nodig van de aanvraag. Binnen de gemeente wordt gestreefd naar een rooilijn op 6 meter uit de as van de weg en een voorgevellijn op 12 meter uit de as van de weg. Dit laat voldoende ruimte in de voortuinzone om parkeren op te lossen. Voorliggende aanvraag is hier niet mee in overeenstemming.

### **Visueel-vormelijke elementen**

De aanvraag voorziet twee loten voor een vrijstaande eengezinswoning die qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De vormgeving van

de woning wordt later bepaald, maar de voorgestelde verkavelingsvoorschriften voorzien een woning die past binnen de bestaande diverse context.

### **Cultuurhistorische aspecten**

Niet van toepassing

### **Mobiliteit**

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het perceel is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. Het parkeren voor de woning dient op eigen terrein voorzien te worden.

### **Bodemreliëf**

Het terrein van voorliggende aanvraag is oplopend vanaf de straat. Het hoogteverschil tussen de voorgevelzijde en achtergevelzijde van de bouwzone bedraagt maximaal  $\pm 80$  cm. De verkavelingsvoorschriften stellen een vloerpeil van minimaal 50 cm boven het maaiveld voor. Aangezien het terrein niet overstromingsgevoelig gelegen is, dient het vloerpeil zich te beperken tot maximaal 30 cm boven het maaiveld. Hoogteverschillen tussen de voorzijde en de achterzijde dienen intern te worden opgevangen door de architectuur. Het terreinprofiel dient steeds maximaal bewaard te blijven.

### **Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

Voorliggende aanvraag voorziet twee nieuwe bouwlaten in een woonlint met landelijk karakter. Het lot 1 wordt gevormd achter de bestaande woning op lot 3. Door de zeer beperkte tuinzone die voorzien wordt bij het overblijvende lot 3, bevindt de woning op lot 1 zich zeer sterk binnen het gezichtsveld van de bestaande woning. Door het aanzienlijke volume dat de bouwvoorschriften toelaten, kan visuele hinder ontstaan voor het overblijvende lot 3. Bovendien bevinden de bijgebouwen en aanbouw van lot 3 zich zeer dicht bij de nieuwe perceelsgrens. Op de manier ontstaat eveneens visuele hinder voor lot 1. Dergelijke inplanting kan leiden tot privacyhinder en het beperken van het gebruiksgenot in het algemeen. Het aangevraagde is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

### **DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN**

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### **WATERTOETS**

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project zal de watertoets uitgevoerd worden volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater worden nageleefd. Het uiteindelijke ontwerp zal moeten voorzien in de plaatsing van een hemelwaterput en een infiltratievoorziening. De

aangelegde verhardingen zullen waterdoorlatend moeten zijn.

### **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 van een perceel voor de creatie van 2 loten in open bebouwing

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 geïnfilteerd. Er is tevens voorzien in een gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien. Een concrete beoordeling wordt gemaakt bij een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

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.

### **BESLUIT ADVIES GOA**

#### **ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming beschouwd kan worden met de met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Gelet op de onduidelijke info in verband met de rooilijn. Gelet op de beperkte tuinzone van lot 3. Gelet op de mogelijke visuele hinder, privacyhinder en beperking van het gebruiksgenot bij lot 1 en lot 3.

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

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

## **OPENBAAR ONDERZOEK** **Procedure en aantal bezwaren**

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 november 2024 t.e.m. 26 december 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 4 FEBRUARI 2025 HET VOLGENDE:**

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

### **Beroepsmogelijkheden**

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

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

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

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

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

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

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: ( *OMV\_2024112984*);
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (*OMV\_2024112984*)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de

vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit 'wegenberoep'. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.

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

#### **Mededeling**

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

## **Advies van De Watergroep**

### Advies ACCA

*Volledig gunstig advies met voorwaarden*

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

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

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

Bijkomende informatie kan je vinden op: [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Familie  
Vandingenen - Vanlaer  
p/a Hulsbeekstraat 100  
3450 Geetbets

Leuven, 26-11-2024

Uw bericht van  
19/11/2024

Uw kenmerk  
OMV-2024112984

Ons kenmerk  
5000085570

Contactpersoon  
Jacobs Davy  
davy.jacobs1@fluvius.be  
Voor riolering:  
Verkavelingen.leuven@fluvius.be

**Uw aanvraag tot offerte**

**Project: Hulsbeekstraat 100 te Geetbets**

**Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie A, Nr. 268/e**

**Nummer projectaanvraag: 5000085570**

Geachte

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

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

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het

verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten binnen het project				
Laagspanning	Vrij van btw	1.737,06	0,00	1.737,06
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	526,90	110,65	637,55
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	11.018,68	2.313,92	13.332,60
Studie				
Studie	21% btw	233,23	48,98	282,21
<b>Eindtotaal</b>		<b>13.515,87</b>	<b>2.473,55</b>	<b>15.989,42</b>

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

### Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden via de aanwezige huisaansluitputjes op de bestaande riolering ter hoogte van de Hulsbeekstraat

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](http://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](http://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](http://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering).

#### **Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:**

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.

#### **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 start van de infrastructuurwerken.

U moet ook rekening houden met de levertermijn 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 5000085570, Project Hulsbeekstraat 100 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:

**Familie**

.....

Voornaam en naam:

**Vandingenen - Vanlaer**

.....

Straat en huisnummer:

**p/a Hulsbeekstraat 100**

.....

Postcode en gemeente:

**3450 Geetbets**

.....

Telefoon:

**011 58 81 95**

.....

GSM:

.....

E-mail:

**karl.vandingenen@gmail.com**

.....

btw- of ondernemingsnummer:

.....



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van  
de gemeente Geetbets  
Dorpsstraat 7  
3450 GEETBETS

Leuven, 26-11-2024

Uw bericht van  
19/11/2024

Uw kenmerk  
OMV-2024112984

Ons kenmerk  
5000085570

Contactpersoon  
Jacobs Davy  
davy.jacobs1@fluvius.be  
Voor riolering:  
Verkavelingen.leuven@fluvius.be

**Aanvraag tot offerte door familie Vandingenen - Vanlaer**  
**Project: Hulsbeekstraat 100 te Geetbets**  
**Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie A, Nr. 268/e**  
**Nummer projectaanvraag: 5000085570**

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van de familie Vandingenen - Vanlaer voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 26 december 2024.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2024112984

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door de familie Vandingenen - Vanlaer werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,

**Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder**

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

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

Ref.: 25171726

Aansluitbaar Wyre met clausule

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

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

Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

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