

**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_2021172861
Referentie gemeente: OMV_2021_00133_VK
Projectnaam omgevingsloket: 2506 Heirbaan 45 Geetbets
Projectnaam gemeente: het verkavel van een perceel voor 1 lot voor halfopen bebouwing, lot 2 en 3 worden uitgesloten uit de verkaveling
Ligging: Heirbaan 45
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 15 maart 2022
Aard van de beslissing weigering

De aanvraag ingediend door GRONDIG met als contactadres Attenhovenstraat 219 bus A te 3404 Landen, werd ingediend op 9 november 2021

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 7 december 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Heirbaan 45, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie F nrs. 113, 114T en 114P

Het betreft een aanvraag tot het verkavel van een perceel voor 1 lot voor halfopen bebouwing, lot 2 en 3 worden uitgesloten uit de verkaveling.

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 11 maart 2022.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verkavel van een perceel voor 1 lot voor halfopen bebouwing, lot 2 en 3 worden uitgesloten uit de verkaveling.

De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling

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 15 december 2021 t.e.m. 13 januari 2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

ADVIEZEN

Op 17 december 2021 werd het advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een ongunstig advies bij.

De voorgestelde werken hebben betrekking tot een terrein dat gelegen in agrarisch gebied en dat tevens herbevestigd is als agrarisch gebied (HAG). Het gevraagde stoelt op een toepassing

van de afwerkingsregel in toepassing van art 4.4.3 VCRO, waarbij er een lot van 6are wordt gecreëerd voor halfopen bebouwing.

Na onderzoek kan het departement Landbouw en Visserij stellen dat het gevraagde een uitholling van art 4.4.3 VCRO betreft. Het is duidelijk dat de huidige toestand zich niet kwalificeert als een 'wachtgevel' en is dit eerder als een blinde gevel betreft. Het is duidelijk dat het concept van de huidige woning nooit werd opgevat om in een latere fase af te werken. Een overhangende dakgoot en uitwendige afvoerleidingen van de dakgoot bevestigen dit, alsook de aanwezigheid van vensters en een deur in de achterbouw en de aanwezigheid van een satellietschotel.

Na onderzoek en omwille van eerder vermelde redenen is het departement Landbouw en Visserij genoodzaakt om een ongunstig advies te verstrekken. De voorgestelde werken zijn niet in overeenstemming met de geest van art 4.4.3 VCRO.

Advies: volledig ongunstig

Op 23 december 2021 werd het advies ontvangen van Fluvius System Operator
Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius voor el-ktv-gas-riolering.
(zie bijlage)

Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Op 10 december 2021 werd het advies ontvangen van De Watergroep

Advies van De Watergroep

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

De kosten van de uitbraak van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager.

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 bebouwbaar kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan 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 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;

agrarische gebieden

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

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

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

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming met het gewestplan.

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

Verkaveling

De aanvraag maakt geen deel uit van een bestaande, 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.

Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Aangezien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften moet onderzocht worden of deze in aanmerking komt voor een afwijking.

De aanvraag wenst gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid VCRO Titel 4. Hoofdstuk IV Afdeling 1. Onderafdeling 3. Artikel 4.4.3., betreffende de afwerkingsregel.

De afwerkingsregel stelt dat een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, toch een

omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden kan verkrijgen indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden.

1° de nieuwe woning is van:

- a) hetzij het driegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel;*
- b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;*

2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m².

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1000 m³;

4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden; zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij een bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verbonden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder ‘wachtmuur’ verstaan:

1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkel wand die reeds op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

De aanvraag is in overeenstemming met voorwaarden 2° en 3°. Voor voorwaarde 4° dient aangetoond te worden dat de woning niet verkrot is en dat zij hoofdzakelijk vergund is. De woning dateert van voor de invoering van het gewestplan en de vergunningstoestand geeft geen vergunningen aan, waardoor de woning als vergund beschouwd kan worden. Op basis van de foto's kan geoordeeld worden dat de staat van de woning twijfelachtig is en dat zeker de kroonlijsten en het dak niet meer in goede staat zijn. Voorwaarde 4° is dus twijfelachtig.

Voorwaarden 1° van artikel 4.4.3. VCRO stelt dat het nieuwe type woning (in dit geval de woning die wordt beschreven in de verkavelingsplannen) van het driegeveltype moet zijn in welk geval zij aangebouwd zal worden tegen de bestaande wachtmuur. De wachtmuur in voorliggende aanvraag voldoet echter niet aan de eigenschappen van een wachtmuur zoals beschreven in de codex en kan op basis van de foto's ook niet gekenmerkt worden als duidelijke wachtmuur. De bestaande woning is duidelijk niet opgericht vanuit het idee dat er een tweede woning tegenaan gebouwd kan worden. Het zadeldak van de woning is dwars op de weg georiënteerd, waardoor er een dakoversteek van circa 50 cm voorbij de wachtgevel komt. Ook de bouwhoogte van de woning is niet in overeenstemming met de gangbare eigenschappen van een wachtgevel zoals ook elders in de straat zijn terug te vinden. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met afwijkingmogelijkheden zoals beschreven in de VCRO en bijgevolg ook niet in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

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.

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 overwelven 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

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

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 Infrac: www.infrac.be. Alleen Infrac 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 Heirbaan (gemeenteweg). De Heirbaan is een landelijke weg ten noordwesten van het centrum van Geetbets en sluit aan op de steenweg op Kortenaken. Het goed van de aanvraag vormt het einde van een stukje landelijk woonlint. De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen en heeft een overwegend landelijke stijl.

Het goed van de aanvraag betreft twee percelen waarvan één bebouwd met een vrijstaande

eengezinswoning en een groot perceel landbouwgrond. Het rechtse perceel is $\pm 8,70$ meter breed en ± 116 meter diep en heeft een oppervlakte van $\pm 10a4ca$. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning van twee bouwlagen onder een zadeldak dat met de nok naar de weg is gericht. De woning bevindt zich tot tegen de voorste perceelsgrens en zo goed als tegen de linkse perceelsgrens. Aan de achterzijde bevinden zich verschillende bijgebouwen in slechte staat. De woning heeft een kroonlijsthoogte van ± 5 meter en een nokhoogte van ± 7 meter.

Het perceel links van de woning is hoofdzakelijk gelegen in agrarisch gebied en heeft een totale oppervlakte van $\pm 60a34ca$. Het perceel is ± 20 meter breed aan de straatzijde en wordt aan de linkzijde begrensd door een landbouwweg. Op het perceel worden naast de woning verschillende bouwmaterialen opgeslagen en bevindt zich een deel schroot. De rest van het perceel is in gebruik als landbouwgrond.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het verkavelen van een perceel voor 1 lot voor halfopen bebouwing, lot 2 en 3 worden uitgesloten uit de verkaveling. Daarnaast voorziet de aanvraag in het slopen van de bestaande bijgebouwen op het perceel met huisnummer 45. Het slopen van de bijgebouwen is functioneel inpasbaar en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het verkavelen van een grond in agrarisch gebied is niet in overeenstemming met de bestemming en bijgevolg niet functioneel inpasbaar. De aanvrager wenst af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften via artikel 4.4.3. van de VCRO, betreffende de Afwerkingsregel. Op basis van de beschikbare gegevens kan echter geoordeeld worden dat de vernoemde wachtgevel niet in overeenstemming is met de criteria van een wachtgevel en dat deze niet als wachtgevel bedoeld is. De inplanting van de woning is niet in overeenstemming met de gangbare principes die gehanteerd worden bij een wachtgevel. Bovendien overlapt het zadeldak van de bestaande woning met de wachtgevel, waardoor niet op een normale manier tegen de bestaande woning kan worden aangebouwd. Ook de staat van de bestaande woning en het dak kunnen in twijfel getrokken worden. Daarnaast werd een volledig ongunstig advies ontvangen van het Departement Landbouw en Visserij, dat eveneens stelt dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor het afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften via de afwerkingsregel, artikel 4.4.3. VCRO. Op basis van het bovenstaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag, die zich grotendeels in agrarisch gebied bevindt, niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften en bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De aanvraag voorziet het slopen van de bestaande bijgebouwen in de achtertuin. De bijgebouwen zijn in slechte staat en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De sloop is dus een sterke verbetering van de bestaande situatie en dus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag voorziet daarnaast het creëren van een bijkomend perceel door het afsplitsen van een kavel uit agrarisch gebied. Het lot 1 zoals voorzien in de aanvraag is bestemd voor een halfopen eengezinswoning. Lot 1 is $\pm 12,02$ meter breed en heeft een diepte van 50,0 meter. De totale oppervlakte van het perceel is $\pm 6a00ca$. De bouwzone is 9 meter breed en 15 meter diep en wordt voorzien op $\pm 8,95$ meter uit de as van de weg op ± 4 meter achter de voorgevel van de bestaande woning. De afstand tot de linkse perceelsgrens bedraagt 3 meter. Omwille van de beperkte kroonlijsthoogte en de dwarse oriëntatie van de bestaande woning op lot 3, is een logische aansluiting van de nieuwe woning niet mogelijk. Dit in tegenstelling tot andere halfopen bebouwingen in de straat, waarbij wel op een logische manier werd aangesloten op een wachtgevel.

De verkavelingsvoorschriften en plannen stellen een nieuwe woning voor op lot 1, die voor de eerste 3 meter een plat dak heeft en daarna verhoogt tot een zadeldak. De kroonlijsthoogte voor de nieuwe woning is met 4,75 meter ter hoogte van de aansluiting te beperkt voor twee bouwlagen. Bovendien zal het geheel niet logisch ten opzichte van elkaar worden ingeplant aangezien de bestaande woning zich tot op de rooilijn bevindt. Er kan geoordeeld worden dat het nieuwe lot onvoldoende mogelijkheden biedt voor een kwalitatieve woning die aansluit bij het landelijke karakter van de omgeving.

Bovendien is lot 3, dat zal worden uitgesloten uit de verkaveling, onvoldoende breed om conform de huidige stedenbouwkundige voorschriften van de gemeente Geetbets een halfopen bebouwing op te creëren. Het perceel dat slechts 8,29 meter breed is, laat immers geen minimale gevelbreedte van 7 meter toe en een bouwvrije strook van 3 meter zoals voor de nieuwe kavel wel het geval is. Gelet op de staat van de woning zal dit op termijn dus een situatie opleveren die niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen 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 in het gedrang. Er kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat een kwalitatief project op deze locatie op deze manier niet mogelijk is. Zeker wanneer dit ten koste gaat van agrarisch gebied dat steeds meer onder druk komt te staan.

Visueel-vormelijke elementen.

Zoals hierboven beschreven is een logische inplanting van een halfopen bebouwing op de nieuwe kavel niet mogelijk in de huidige situatie. De bestaande woning biedt onvoldoende ruimte om op een logische manier aan te sluiten en is omwille van de oriëntatie niet geschikt voor een aanpalende halfopen bebouwing. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische aspecten.

De te slopen gebouwen hebben geen bijzondere erfgoedwaarde, zodat het behoud hiervan niet opportuun is. Het betreft bouwvallige constructies zodat de sloop dan ook een verbetering van de bestaande situatie betekent.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. De nieuwe kavel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en voorziet parkeerplaats op eigen perceel.

Bodemreliëf.

Niet van toepassing.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

///

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

WATERTOETS

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

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

De watertoets dient doorlopen te worden bij de eventuele aanvraag van een eengezinswoning op de aangevraagde kavel.

MER-SCREENING

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

TOETSING LUIK MILIEU

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Er 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 15 december 2021 t.e.m. 13 januari 2022. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15 MAART 2022 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), 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:

uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;

de volgende referentie: (OMV_2021172861);

de redenen waarom u beroep aantekent;

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.

of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (OMV_2021172861)' 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.

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - VLAAMS-BRABANT

Diestsepoort 6 bus 101

3000 LEUVEN

T 016 66 61 33

F 016 66 61 01

www.vlaanderen.be

adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Geetbets

Dorpsstraat 7

3450 Geetbets

| | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| uw bericht van | uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
| 7/12/2021 | 2021172861 (versie 1) | 2021_007450_v1 | |
| vragen naar/e-mail | | telefoonnummer | datum |
| Tom Boeckx | | 0032-(0)16666131 | |
| tom.boeckx@lv.vlaanderen.be | | | 17/12/2021 |

Onderwerp: 'verkaveling'

Aanvrager: GRONDIG, Attenhovenstraat 219 bus A, 3404 Landen

Bouwplaats: GEETBETS 1 AFD/GEETBETS: sectie F, 0113/00_000, 0114/00P000, 0114/00T000

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een ongunstig advies bij.

De voorgestelde werken hebben betrekking tot een terrein dat gelegen in agrarisch gebied en dat tevens herbevestigd is als agrarisch gebied (HAG). Het gevraagde stoelt op een toepassing van de afwerkingsregel in toepassing van art 4.4.3 vcro, waarbij er een lot van 6are wordt gecreëerd voor halfopen bebouwing.

Na onderzoek kan het departement Landbouw en Visserij stellen dat het gevraagde een uitholling van art 4.4.3 vcro betreft. Het is duidelijk dat de huidige toestand zich niet kwalificeert als een 'wachtgevel' en is dit eerder als een blinde gevel betreft. Het is duidelijk dat het concept van de huidige woning nooit werd opgevat om in een latere fase af te werken. Een overhangende dakgoot en uitwendige afvoerleidingen van de dakgoot bevestigen dit, alsook de aanwezigheid van vensters en een deur in de achterbouw en de aanwezigheid van een satellietschotel.

Na onderzoek en omwille van eerder vermelde redenen is het departement Landbouw en Visserij genooddaakt om een ongunstig advies te verstrekken. De voorgestelde werken zijn niet in overeenstemming met de geest van art 4.4.3 vcro.

Hoogachtend,

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Hilde Villé
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

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

Leuven, 23-12-2021

Uw bericht van
7/12/2021

Uw kenmerk
OMV-2021172861

Ons kenmerk
GEET-VK-090/D-291260/
N-362982

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

Aanvraag tot offerte door landmeter Bert Briffoz
Project te Geetbets: Heirbaan 45
Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie F, nr. 113
Dossiernummer: GEET-VK-090/D-291260/N-362982

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van landmeter Bert Briffoz voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 22 januari 2022.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2021172861

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door landmeter Bert Briffoz 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 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



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Landmeter
Bert Briffoz
Attenhovenstraat 219
3400 Landen

Leuven, 23-12-2021

Uw bericht van
7/12/2021

Uw kenmerk
OMV-2021172861

Ons kenmerk
GEET-VK-090/D-291260/
N-362982

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

Uw aanvraag tot offerte
Project te Geetbets: Heirbaan 45
Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie F, nr. 113
Dossiernummer: GEET-VK-090/D-291260/N-362982

Geachte

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

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.

Voor dit project worden geen kosten aangerekend. Bij deze hebt u aan onze voorwaarden voldaan. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen.

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.

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

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Vrijstelling aanleg aardgasnetten:

De distributienetbeheerder draagt de kosten voor de aanleg van het gasnet.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering (septische put is verplicht) in de Heirbaan.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun riolaansluiting 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 eerste 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 en nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning.

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

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-090/D-291260/N-362982, Project Heirbaan 45 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:

Bert Briffoz

.....

Straat en huisnummer:

Attenhovenstraat 219

.....

Postcode en gemeente:

3400 Landen

.....

Telefoonnummer:

.....

GSM-nummer

.....

E-mailadres:

info@grondig.xyz

.....

btw- of ondernemingsnummer:

.....

Advies van De Watergroep

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

De kosten van de uitbraak van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager.

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 bebouwbaar kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan 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 u vinden op : www.dewatergroep.be