



## 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\_2024092656  
**Referentie gemeente:** OMV\_2024\_00054  
**Projectnaam omgevingsloket:** 2 wooneenheden Ketelstraat 13  
**Projectnaam gemeente:** het bouwen van twee wooneenheden  
**Ligging:** Ketelstraat 13  
Dienst Omgeving  
omgeving@geetbets.be  
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68  
**Contactpersoon:**  
**Datum Beslissing** 29 november 2024  
**Aard van de beslissing** voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door de heer Dirk Thoelen wonende te Schoolstraat 85 te 3540 Herk-de-Stad en Thoelen, Dirk gevestigd te Schoolstraat 85 te 3540 Herk-de-Stad, werd ingediend op 31 juli 2024

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 27 augustus 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Ketelstraat 13, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie G nr. 117/2 Z5

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van twee wooneenheden.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 26 november 2024.

## **VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**

### **ALGEMENE INFO**

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

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het bouwen van twee wooneenheden.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

#### **VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID**

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

Het college van burgemeester en schepenen

#### **HISTORIEK**

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Verkaveling 258/FL/53 (intern nummer VK1969/0008), goedgekeurd op 25/06/1969.

#### **BESTAANDE OMGEVING**

Het goed is gelegen aan de Ketelstraat, een gemeenteweg. De Ketelstraat vormt de hoofdstraat van de dorpskern van deelgemeente Rummen en wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan gebouwentypes in zowel, gesloten, open als halfopen verband. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen en varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Het aantal woon- en bouwlagen varieert van één tot twee, eventueel met slaapvertrekken onder de uniform aanwezige zadeldaken.

Het goed sluit aan op een rij van drie aaneengesloten tweelaagse woningen die werd ingeplant op de rooilijn. De nok van de zadeldaken van deze huizenrij loopt parallel aan de voorliggende weg. Het dak van de lansgelegen woning Ketelstraat 15 heeft een wolfseinde ter hoogte van het goed van de aanvrager. Het pand bestaat uit vier opeenvolgende volumes met een totale diepte van circa 23,36 m. In de wachtgevel op de zijdelingse perceelsgrens met het goed van de aanvrager zitten diverse gevelopeningen, zowel vensters, een deur als een garagepoort. Ook in de circa 0,35 m terugspringende aanbouw achteraan zit een garagepoort.

Aan de rechterzijde van het goed staat een vrijstaande eengezinswoning, Ketelstraat 11. Het pand bestaat uit één bouwlaag met zadeldak en is ingeplant op de rooilijn met de voorliggende Ketelstraat. Het circa 10,00 m brede perceel is over de volledige breedte bebouwd door een hoofdvolume aan de rechterzijde en een terugwijkende garage aan de linkerzijde, op de perceelsgrens met het goed van de aanvrager.

De percelen aan deze westzijde van de Ketelstraat geven uit op het achterliggend agrarisch gebied langs de Warande.

Het voorliggende goed is 12,15 m breed over de gehele circa 80,12 m diepte van het perceel. Het betreft een onbebouwde, braakliggende kavel die be. Er zijn geen bomen of struiken aanwezig en het terrein is vrijwel vlak. Over het perceel loopt een kiezelweg die toegang verschaft tot de tuinen van aan de aangelanden Ketelstraat 15 en 17. Deze toerit naar de tuinen takt af naar twee poorten in twee achteraanbouwen van de woning Ketelstraat 15.

### **VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

Het ingediende project is louter stedenbouwkundig van aard en voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met twee wooneenheden.

De voorgevel wordt voorzien op de rooilijn, aansluitend op de linker aanpalende woningen in de huizenrij. Het hoofdvolume is 8,00 m breed en 8,90 m diep, afgestemd op het gabarit van het hoofdvolume de aanpalende woning Ketelstraat 15. Ook de voorziene kroonlijst- en nokhoogte zijn met respectievelijk 6,15 m en 9,85 m boven het voorziene vloerpeil afgestemd op het aanpalende pand.

Achter het hoofdvolume, voorzien van een zadeldak, komt een 8,10 m diepe achteraanbouw. Dit volume springt 0,50 m terug waardoor het bouwvolume er slechts 7,34 m breed is en de zijtuinstrook er verbreed wordt tot 4,53 m. De achteraanbouw krijgt een plat dak met 3,25 m kroonlijsthoogte. De totale bouwdiepte van het pand is 17,00 m.

De gelijkvloerse woning kan worden bereikt via inkom in de rechterzijgevel. Deze wooneenheid krijgt twee slaapkamers, een badkamer, een technische ruimte, een berging. De leefruimte met keuken, zithoek en eethoek bevindt zich achteraan en is georiënteerd naar de zij- en achtertuin. De gelijkvloerse verdieping bevat tevens een toegang in de voorgevel die uitgaat op een trap die leidt naar een bovengelegen tweede wooneenheid. De woningen op de benedenverdieping krijgen een privaat tuintje. Tegen de achtergevel komt een 21,59 m<sup>2</sup> groot houten terras dat overloopt in een beperkte graszone omzoomd met een haagje en voorzien van een tuinpad naar de tuinbergingen en autostalplaatsen.

De tweede woongelegheden wordt ingericht als een duplexappartement met op de eerste verdieping een keuken, eethoek, zithoek en berging. Onder het zadeldak worden rondom een nachthal twee slaapkamers, een berging en een badkamer ingericht. De slaapkamers krijgen een venster in puntgevel aan de rechterzijde van de woning. De badkamer wordt voorzien van een dakvlakraam, de berging niet. Bovenop de achteraanbouw van de woning krijgt deze tweede wooneenheid een 6,70 m breed terras. Het terras wordt opgericht tegen de zijdelingse perceelsgrens met Ketelstraat 15 en afgescheiden door middel van een 1,80 m hoge muur. Het terras reikt 3,10 m diep en wordt voorzien van een zwarte metalen borstwering. De overige oppervlakte van het dak van de achteraanbouw wordt ingericht als niet betreedbaar groendak.

De woning wordt opgetrokken met recuperatiegevelsteen. Het schrijnwerk wordt voorzien in zwart PVC en de dorpels in blauwe hardsteen. Het dak wordt afgewerkt met leikleurige dakpannen en de waterafvoeren worden voorzien in zink.

Langs de woning oprit wordt 3,50 m brede oprit aangelegd in grasdallen, opgevuld met steenslag. Over deze oprit loopt een erfdienstbaarheid ten gunsten van Ketelstraat 15 en 17. Langs de zijdelingse perceelsgrens met Ketelstraat 11 komt een onverharde strook van 0,57 m. De oprit leidt naar drie autostalplaatsen van elk 2,50 m bij 5,00 m met voorliggende 7,00 m diepe zone voor draaien en keren die tevens dienst doet als verharde erfdienstbaarheid naar de tuinen van Ketelstraat 15 en 17.

Op 11,14 m van de achtergevel worden tegen de linker perceelsgrens twee gecombineerde tuin- en fietsenbergingen van samen 8,00 m bij 3,00 m voorzien. De gevels worden bekleed met hout. Deze woningbijgebouwen bieden twee maal 12,00 m<sup>2</sup> bergruimte, ook voor het stallen van fietsen.. Het bijgebouw wordt voorzien van een groendak. Overtollig hemelwater dat op dit woningbijgebouw terecht komt kan infiltreren in de langsgelegen onverharde tuinzone.

In het private tuingedeelte van de gelijkvloerse woning worden twee hemelwaterputten van 7.500 liter geplaatst voor hergebruik van hemelwater voor toiletspoeling, de wasmachine en de buitenkraan van beide wooneenheden. Het overtollige regenwater wordt afgevoerd naar een bovengrondse infiltratiezone achter de tuinbergingen. Deze infiltratiezone heeft een oppervlakte van 8m<sup>2</sup> en een capaciteit van 2400 liter. De wadi is voorzien van schuine oeverwanden en heeft een maximale diepte van 0,50 m. De toevoer van hemelwater zit op 0,20 m diepte en wordt voorzien van een terugslagklep.

## **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 5 september 2024 t.e.m. 4 oktober 2024. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend. Er werd geen informatievergadering gehouden.

### **Inhoud bezwaarschriften**

Bezwaar : 1

De bezwaarindiener verklaart zich niet akkoord met de bouwplannen tenzij de erfdienstbaarheid over het goed van de aanvrager ten voordele van de bereikbaarheid van de garage op het linker aanpalende perceel Ketelstraat 15 wordt gegarandeerd.

Bezwaar : 2

De bezwaarindiener toont op basis van een notariële akte aan dat er een erfdienstbaarheid rust op perceel Ketelstraat 15 en bij uitbreiding het goed van de aanvrager om de aanpalende tuin van perceel Ketelstraat 17 te ontsluiten. De bezwaarindiener is ervan overtuigd dat de bouwheer de bestaande uitweg en het tracé ervan ongewijzigd zal laten, waardoor het gebruiksgenot van de via de erfdienstbaarheid ontsloten tuin niet wordt aangetast. De bezwaarindiener stelt dat de bouwplannen niet voorzien in een uitweg en tracé voor de ontsluiting van Ketelstraat 17 en vraagt het College van Burgemeester en Schepenen de bestaande loop van het huidige tracé ter hoogte van Ketelstraat 15 op te nemen in de vergunning.

### **Voorstel tot behandeling van de bezwaarschriften**

Beide bezwaren focussen op de bestaande erfdienstbaarheid die op het goed rust ten gunste van de langsgelegen percelen Ketelstraat 15 en 17. Beide bezwaren kunnen gebundeld

beoordeeld worden.

Op 14 juni 2021 werd een nieuw opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Frederik Maris. De grenzen en het tracé van de erfdiensbaarheid zoals voorzien in de verkaveling van 1969 werden opnieuw opgetekend. Deze erfdiensbaarheid is opgenomen op het te vergunnen inplantingsplan. De aanvraag voorziet in een heraanleg van de verharding die toegang biedt tot de tuinen van de aanpalende percelen Ketelstraat 15 en 17. De erfdiensbaarheid zoals deze in 1969 werd verankerd in de akte wordt door de geplande terreinaanleg verzekerd.

De aanvrager geeft aan dat de eigenaar van Ketelstraat 15 in de verkoopakte van het goed zich engageert om de vensteropeningen in de gemene muur af te dichten. De erfdiensbaarheid voorziet niet in een ontsluiting van de garagepoorten in de gemene muur. De erfdiensbaarheid ontsluit de tuinen van Ketelstraat 15 en 17. De erfdiensbare toerit moet niet worden uitgebreid om de garages te kunnen bereiken. De locatie van de garagepoorten belemmert bovendien de goede plaatselijke ordening in functie van een doordachte inrichting van de woning en achterliggende tuinzone.

De erfdiensbaarheid ten gunste van Ketelstraat 17 loopt over het perceel van Ketelstraat 15. Het is in deze vergunning echter niet mogelijk dit deel van het tracé op te nemen in de vergunning omdat het perceel 117A6/2 geen deel uitmaakt van de aanvraag. Het bestaande recht van doorgang over dit perceel is verankerd in een notariële akte. Voor het afdwingen van dit recht bij een hypothetisch verhinderde doorgang moet de bezwaarindiener zich, gelet op het burgerrechtelijk karakter, richten tot een vrederechter. Dit bezwaar is immers niet stedenbouwkundig van aard.

#### Beoordeling van de bezwaren:

Beide bezwaren zijn ongegrond omdat de aanvrager voorziet in het behoud van de bestaande erfdiensbaarheid zoals vastgelegd bij de verkaveling in 1969 en herbevestigt door middel van een opmetingsplan in 2021.

## **ADVIEZEN**

Op 6 september 2024 werd het advies ontvangen van Fluvius  
Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius.

**Advies: gedeeltelijk gunstig met voorwaarden**

Op 2 september 2024 werd het advies ontvangen van De Watergroep  
Advies ACCA

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)

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden. De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan je altijd terecht op de website van De Watergroep:  
<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

**Advies: gedeeltelijk gunstig met voorwaarden**

Op 29 augustus 2024 werd het 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**

Op 28 augustus 2024 werd het advies ontvangen van Omgevingsloket Wyre  
Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. 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. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.  
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

**Advies: volledig gunstig**

## **TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING**

### **Gewestplan**

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

#### **woongebied met landelijk karakter**

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

#### **agrarische gebied**

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 verblijfsgelegenheid 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.

### **Overeenstemming met het gewestplan**

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

### **Verkaveling**

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling 258/FL/53 (intern nummer VK1969/0008), goedgekeurd op 25/06/1969.

Verkavelingsvoorschriften ouder dan vijftien jaar vormen sinds 30 december 2017 geen weigeringsgrond meer bij vergunningsaanvragen. Dit betekent niet dat de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen, ouder dan vijftien jaar, “verdwijnen”. Ze verliezen echter hun dwingend karakter. Wie zich aan de verkavelingsvoorschriften houdt, heeft meer zekerheid over de uitkomst van de vergunningsaanvraag dan wie dit niet doet (zie artikel 4.3.1, §2 VCRO). Er zijn weinig gedetailleerde verkavelingsvoorschriften uit deze verkaveling van 1969, waardoor slechts in beperkte mate de goede ruimtelijke ordening op de plannen en in de voorschriften wordt weergegeven. Wanneer men de voorschriften van een verkaveling niet wenst te volgen, geldt de toets aan de onderliggende bestemmingsvoorschriften, in casu het gewestplan, en de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening.

Voor de desbetreffende kavel 2 is voorzien in een halfopen bebouwing aansluitend op de bestaande woning op kavel 1. De kavel is bestemd voor bebouwing met familiaal karakter, met name een eengezinswoning met maximum twee bewoonbare niveaus. Ook in bijlage Ib wordt in artikel 1 a) dat ieder perceel slechts één woning mag toegelaten worden en dat gebouwen met meerdere woongelegenheden uitgesloten zijn. Gezien de ligging in de dorpskern van Rummen is het ruimtelijk aanvaardbaar af te wijken van dit voorschrift om het ruimtelijk rendement te verhogen. In de omgeving komen nog meergezinswoningen voor.

Ook de voorziene bouwdiepte en breedte van de achteraanbouw wijken af van de voorschriften. Door te voorzien in een bredere bouwvrije strook langs de rechter perceelsgrens is de 0,5 m terugspringende bouwbreedte ruimtelijk aanvaardbaar. De

bouwdiepte is met 17 m in deze dorpskern beperkt en aanzienlijk ondieper dan het aanpalende 23,36 m diepe pand Ketelstraat 15. Ook voor de nokhoogte van de achteraanbouw wordt afgeweken van de voorgeschreven 3,00 m. Het gabarit van de aanpalende woning Ketelstraat 15 wordt gevormd door volumes met afwisselend hellende en platte daken van verschillende hoogte. Om 2,40 m vrije hoogte te bekomen en ruimte te bieden aan een groendak is het aanvaardbaar 0,25 m hoger te bouwen.

#### Afwijkingen

De voorziene afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften zijn ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar in de omgeving.

#### 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.

#### 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 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
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd, op 12 mei 2023

### **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. De voorwaarden en bepalingen in het advies van Fluvius moeten strikt worden opgevolgd en uitgevoerd.

### **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.

### **Functionele inpasbaarheid**

Het ingediende project voorziet het bouwen van twee wooneenheden in halfopen verband. Het ontwerp integreert zich in de omgeving. De oprichting van een meergezinswoning in het centrum van Rummen is functioneel inpasbaar.

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

Binnen het centrum zijn verschillende voorzieningen aanwezig, zodat de bouwplaats de voorgestelde woondichtheid kan verdragen.

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. Het perceel is voldoende groot om de omvang van de voorziene constructie te kunnen dragen. Het ontworpen gebouw sluit qua schaal aan bij de schaal van de omliggende bebouwing. Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aanvaardbaar.

De impact op het straatbeeld is - gezien de schaal van het gebouw - groot, maar kan niet als negatief worden beschouwd. Het voorgestelde project wordt immers op een kwaliteitsvolle geïntegreerde stedenbouwkundige wijze ingepast in de omgeving: de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm, de uitsprongen en het materiaalgebruik zijn op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd. De relatie tussen oude en nieuwe architectuur en het bestaande weefsel is vernieuwend en ruimtelijk verantwoord. De voorgestelde bouwtypologie en architectuurstijl zijn ruimtelijk aanvaardbaar in de straat. De hedendaagse architectuur en materiaalgebruik zullen een positieve impact hebben op de beeldkwaliteit vanuit de directe omgeving.

### **Visueel-vormelijke elementen**

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande, omliggende bebouwing. Wel moet worden opgemerkt dat het wolfseinde van het dak van Ketelstraat 15 wordt weergegeven op de bovenaanzichten, maar niet op de plannen van de voor- en achtergevel. De aanvrager stelt dat het afgeknotte dak op termijn best wordt aangepast, zodat een doorlopende nok in het straatbeeld wordt bekomen. De te vergunnen plannen kunnen hier echter niet op vooruitkopen. Het is in de bestaande toestand noodzakelijk te voorzien in een goed bouwfysische aansluiting en afwatering ter hoogte van verbinding tussen het wolfseinde en de puntgevel van de op te richten woning. Deze noodzaak wordt door middel van een voorwaarde

opgelegd.

### **Cultuurhistorische aspecten**

Niet van toepassing.

### **Mobiliteitsaspect**

Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg. De oprichting van een meergezinswoning heeft geen nadelige impact op de mobiliteit. Door de ligging van het goed binnen het centrum, zijn er voldoende faciliteiten in de nabije omgeving aanwezig. Er is een niet-overdekte autostalplaats voorzien voor 3 voertuigen op eigen terrein. Het aantal voorziene parkeerplaatsen voldoet aan de gehanteerde parkeernorm van anderhalve stalplaats per wooneenheid. Beide wooneenheden krijgen een aparte fietsenberging. Binnen het centrum zijn verschillende voorzieningen aanwezig, zodat de bouwplaats de voorgestelde woondichtheid kan verdragen.

### **Bodemreliëf**

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

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

De aanvraag voorziet in de aanleg van een terras op de eerste verdieping. Om inkijk te voorkomen wordt een 1,80 m hoge gemene muur opgetrokken. De diepte van het terras wordt beperkt binnen de gangbare 12,00 m bouwdiepte op de eerste verdieping. Een borstwering en niet-betreedbaar groendak voorkomen directe inkijk in de woning Ketelstraat 15 en de omliggende tuinen.

Het gebruiksgenot van de bereikbaarheid van de tuinen van de aanpalende woningen wordt verzekerd door de heraanleg van de erfdienstbare toerit over het goed van de aanvrager. Deze problematiek wordt in dit verslag besproken bij de behandeling van de bezwaren.

### **DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN**

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

### **WATERPARAGRAAF**

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 betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Door de toename van de bebouwde en verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten van 7.500 liter en een infiltratievoorziening met 2.400 liter buffercapaciteit en infiltratieoppervlakte 8 m<sup>2</sup>.

Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

De aanvraag voorziet in een aanzienlijke oppervlakte aan verhardingen, mede door de aanwezigheid van een erfdiensbare toegang tot de langsgelegen tuinen. Deze verharding wordt voorzien in waterdoorlatende grasdallen met steenslag met een onverharde infiltratiestrook. De voorziene verhardingen verhinderen de doorgroening van het perceel. Om de verhardingsgraad te beperken is het mogelijk de oprit gedeeltelijk als karrenspoor aan te leggen. Over een lengte van circa 15,00 m achter het hoofdvolume wordt voorgesteld om twee stroken van 0,60 m te verharden en de omliggende zone in te zaaien.

De drie autostalplaatsen en de draai- en keerzone, die dienst doet als erfdiensbare toegang tot Ketelstraat 15 en 17 worden aangelegd met grasdallen. De gebruikelijke ingroening van dit type verharding met gras wordt echter niet toegepast, de graten worden onnodig opgevuld met steenslag. Door middel van een voorwaarde en planaanpassing kan het groene karakter van dergelijke grasdallen opgelegd worden. Enkel ter hoogte van het hoofdvolume, met toegang in de zijgevel tot de gelijkvloerse wooneenheid kan ingestemd worden in het opvullen van de graten van de grasdallen met steenslag.

### **MER-SCREENING**

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

### **TOETSING LUIK MILIEU**

Niet van toepassing

### **BESLUIT ADVIES GOA**

#### **ADVIES EN 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 grasdallen ter hoogte van de parkeerzone achteraan mag niet worden opgevuld met steenslag maar moet worden ingezaaid gras of een bodembedekker.
- Te voorzien in een technisch correcte uitvoering van de aansluiting en hemelwaterafvoer van het wolfsdak van de aanpalende woning Ketelstraat 15 ter hoogte van de op te richten zijgevel.
- Vanaf de achtergevel van het hoofdvolume tot de parkeerzone achter de private tuin van de gelijkvloerse wooneenheid wordt de 3,50 m verharding geschrapt en vervangen door een karrenspoor met twee sporen van 0,60 m breed over een lengte van circa 15,00 m.
- Twee inheemse, hoogstammige bomen aan te planten binnen de als landelijk gewoonegebied afgebakende eerste circa 50 m van het goed. De inplanting is vrij te kiezen conform de geldende plantafstanden zoals bepaald in het Nieuw Burgerlijk Wetboek. De aanplant moet ten laatste worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen na de ingebruikname van de wooneenheden. De bomen moeten tot volwassen groei worden gebracht en bij sterfte heraanplant worden in het eerst volgende plantseizoen.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watergroep moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- 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.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).

**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 5 september 2024 t.e.m. 4 oktober 2024. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

### **Inhoud bezwaarschriften**

Bezwaar : 1

De bezwaarindiener verklaart zich niet akkoord met de bouwplannen tenzij de erfdiensbaarheid over het goed van de aanvrager ten voordele van de bereikbaarheid van de garage op het linker aanpalende perceel Ketelstraat 15 wordt gegarandeerd.

Bezwaar : 2

De bezwaarindiener toont op basis van een notariële akte aan dat er een erfdiensbaarheid rust op perceel Ketelstraat 15 en bij uitbreiding het goed van de aanvrager om de aanpalende tuin van perceel Ketelstraat 17 te ontsluiten. De bezwaarindiener is ervan overtuigd dat de bouwheer de bestaande uitweg en het tracé ervan ongewijzigd zal laten, waardoor het gebruiksgenot van de via de erfdiensbaarheid ontsloten tuin niet wordt aangetast. De bezwaarindiener stelt dat de bouwplannen niet voorzien in een uitweg en tracé voor de ontsluiting van Ketelstraat 17 en vraagt het College van Burgemeester en Schepenen de bestaande loop van het huidige tracé ter hoogte van Ketelstraat 15 op te nemen in de vergunning.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

### **Evaluatie bezwaren**

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld.

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29 NOVEMBER 2024 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. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.**
- 2. De grasdallen ter hoogte van de parkeerzone achteraan mag niet worden opgevuld met steenslag maar moet worden ingezaaid gras of een bodembedekker.**
- 3. Te voorzien in een technisch correcte uitvoering van de aansluiting en hemelwaterafvoer van het wolfsdak van de aanpalende woning Ketelstraat 15 ter hoogte van de op te richten zijgevel.**
- 4. Vanaf de achtergevel van het hoofdvolume tot de parkeerzone achter de private tuin van de gelijkvloerse wooneenheid wordt de 3,50 m verharding geschrapt en vervangen door een karrenspoor met twee sporen van 0,60 m breed over een lengte van circa 15,00 m.**
- 5. Twee inheemse, hoogstammige bomen aan te planten binnen de als landelijk gewoonegebied afgebakende eerste circa 50 m van het goed. De inplanting is vrij te kiezen conform de geldende plantafstanden zoals bepaald in het Nieuw Burgerlijk Wetboek. De aanplant moet ten laatste worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen na de ingebruikname van de wooneenheden. De bomen moeten tot volwassen groei worden gebracht en bij sterfte heraanplant worden in het eerst volgende plantseizoen.**
- 6. De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 7. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watergroep moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 8. De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 9. De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 10. Eventuele putten op het terrein ten gevolge van de sloop worden met goede aarde afgedekt zodat deze gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau.**
- 11. De uitgegraven aarde dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.**
- 12. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).**
- 13. De bouwheer wordt er op gewezen omzichtig te werken ter hoogte van het openbaar domein. Bij ontegensprekelijke schade aan het openbaar domein aangericht door de bouwheer, zullen alle kosten aan hem doorverrekend worden.**

**Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.**

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de

definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling 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 gedeeltes, 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 Onroerendfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendfgoeddecreet 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 onontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Artikel 57/1.** Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindieners;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

## **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

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

Leuven, 06-09-2024

Uw bericht van  
27/08/2024

Uw kenmerk  
OMV-2024092656

Ons kenmerk  
5000077573

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

**Aanvraag tot offerte door de heer Dirk Thoelen**  
**Project: Ketelstraat 13 te Geetbets**  
**Kadastrale ligging: 2de Afd., Sectie G, Nr. 117Z5/2 (lot 1)**  
**Nummer projectaanvraag: 5000077573**

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van de heer Dirk Thoelen voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 6 oktober 2024.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2024092656

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door de heer Dirk Thoelen 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**



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

De heer  
Dirk Thoelen  
Schoolstraat 85  
3540 Herk-de-Stad

Leuven, 06-09-2024

Uw bericht van  
27/08/2024

Uw kenmerk  
OMV-2024092656

Ons kenmerk  
5000077573

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

### **Uw aanvraag tot offerte**

**Project: Ketelstraat 13 te Geetbets**

**Kadastrale ligging: 2de Afd., Sectie G, Nr. 117Z5/2 (lot 1)**

**Nummer projectaanvraag: 5000077573**

Geachte heer

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 dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

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.

Wij verzoeken 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.

Fluvius System Operator cv  
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle  
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	5.509,34	1.156,96	6.666,30
Studie				
Studie	21% btw	233,23	48,98	282,21
<b>Eindtotaal</b>		<b>5.742,57</b>	<b>1.205,94</b>	<b>6.948,51</b>

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

### Riolering:

Naar aanleiding van uw aanvraag over de stedenbouwkundige vergunning voor bovenvermeld project geven we volgend advies voor riolering.

Dit advies handelt over de technische aansluitbaarheid op het openbaar rioleringsnetwerk indien aanwezig. **Dit desbetreffende perceel is aansluitbaar op de bestaande riolering ter hoogte van de aanpalende straat.** De Fluvius-aansluitingsvoorwaarden voor o.a. diepte, diameter en locatie, zijn terug te vinden op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).

**LET OP: De bestaande straatriolering ligt mogelijks ondiep. De diepte van het private rioolstelsel dient hier dan eventueel ook op aangepast te worden. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de aansluitputjes door Fluvius.**

Daarnaast dient u voor wat betreft riolering uiteraard te voldoen aan alle geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wettelijke bepalingen dienaangaande. Fluvius doet hierop geen nazicht.

**!Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop op het RWA-huisaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking verkregen is.**

**Dit advies doet geen uitspraak over of nazicht op de ontworpen riolering op het privé-gedeelte.**

Via <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan> kan u eenvoudig nakijken in welke cluster het perceel zich bevindt en de daaraan gekoppelde verplichtingen inzake septische putten.

Als voor uw bouwproject een (her-)aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient u zo snel als mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnetwerk aan te vragen.

Dit kan online via [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). Dit is belangrijk om verloren kosten te vermijden daar wij de locatie en diepte van de aansluiting pas kunnen garanderen na realisatie van de aansluiting op openbaar domein.

Alleen Fluvius of een door ons aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting op het openbaar domein.

### Keuring privéwaterafvoer

Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform de wettelijke bepalingen (oa Algemeen Waterverkoopreglement en ministerieel besluit voor de keuring).

Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring in aanmerking (zie website: Keuring riolering | Fluvius).

Als de privériolering niet correct en volledig volgens de wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om de aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel van dit perceel te schorsen.

Alvast bedankt om zo spoedig mogelijk uw aansluitingsaanvraag in te dienen.

### **Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen**

#### Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

#### Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

#### Voor Riolering:

Voor riolering verwijzen we naar:

<https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/definitieve-aansluiting-riolering-aanvragen>

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen.

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 5000077573, Project Ketelstraat 13 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:

**De heer**

.....

Voornaam en naam:

**Dirk Thoelen**

.....

Straat en huisnummer:

**Schoolstraat 85**

.....

Postcode en gemeente:

**3540 Herk-de-Stad**

.....

Telefoon:

.....

GSM:

**0474 56 85 64**

.....

E-mail:

**dirkthoelen1985@hotmail.com**

.....

btw- of ondernemingsnummer:

.....

## **Advies van De Watergroep**

### Advies ACCA

#### *Gedeeltelijk 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)

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking. Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan je altijd terecht op de website van De Watergroep:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

Aansluitbaar Wyre:

Geacht college

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

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.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze kan de abonnee later opvragen bij de gekozen provider.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015 66 66 66 op de hoogte te brengen.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

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

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.