



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

Namens het college,

Lien Eggermont  
Waarnemend algemeen directeur

Jo Roggen  
Burgemeester

### Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

**Referentie omgevingsloket:** OMV\_2024006206  
**Referentie gemeente:** OMV\_2024\_00008\_VK  
**Projectnaam omgevingsloket:** GT-221030-62 VK Broekstraat Geetbets  
**Projectnaam gemeente:** het verkavelen van grond voor het creëren van 5 loten in open bebouwing  
**Ligging:** Broekstraat 16  
Dienst Omgeving  
**Contactpersoon:** omgeving@geetbets.be  
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68  
**Datum Beslissing** 6 augustus 2024  
**Aard van de beslissing** voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door de heer Frederik Boyen wonende te Broekstraat 11B te 3450 Geetbets, werd ingediend op 19 februari 2024

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15 maart 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Broekstraat 16, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie A nrs. 242L, 242D, 247R, 247S en 248F

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van grond voor het creëren van 5 loten in open bebouwing.

De aanvraag omvat: het wijzigen van een verkaveling

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 1 augustus 2024.

## **VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**

### **ALGEMENE INFO**

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

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verkavelen van grond voor het creëren van 5 loten in open bebouwing.

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 22 maart 2024 t.e.m. 20 april 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### **ADVIEZEN**

Op 8 april 2024 werd het advies ontvangen van De Watering van Sint-Truiden

De projectlocatie is gelegen langs de Dorpsbeek (een publieke gracht) en ligt deels in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Tijdens de 'mini waterbom' van juli 2021 kwam alvast een deel van het projectgebied onder water te staan. Op basis van de overstromingskaarten ([www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)) kan worden berekend dat er in de huidige toestand, ongeveer 300 m<sup>3</sup> (overstromings)water kan staan op het te verkavelen perceel.

Gelet op het overstromingsgevoelig karakter van de projectlocatie, werd bij de opmaak van het huidig ontwerp, intens overleg gepleegd tussen de initiatiefnemer, de gemeente (vergunningverlener), de waterloopbeheerder (Watering van Sint-Truiden), rioolbeheerder,...

Van in het begin was het duidelijk dat het project aan twee essentiële voorwaarden moest voldoen:

- De toekomstige woningen moeten overstromingsveilig zijn;
- De (eventueel) ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden, zowel in oppervlakte als in volume.

De te bebouwen loten worden opgehoogd tot maaiveldhoogte (26,5 m TAW) zodat het vloerpeil van de nieuwe woningen boven het kritisch overstromingspeil komt te liggen. Hierdoor gaat dus ongeveer 300 m<sup>3</sup> ruimte voor water verloren (zie hierboven). Het achterliggend deel van de projectlocatie wordt echter afgegraven en zo ingericht dat er een bufferbekken (op de Dorpsbeek) ontstaan met een buffercapaciteit van ongeveer 700 m<sup>3</sup>. De oppervlakte van dit bufferbekken is bovendien +/- even groot als de te bebouwen percelen. Besluitend mogen we dus stellen dat het projectvoorstel voldoet aan de twee hierboven vermelde voorwaarden! Het bufferbekken wordt aangelegd door de initiatiefnemer én vervolgens gratis overgedragen aan de gemeente Geetbets. Tevens wordt een zone van 5 m langs de Dorpsbeek, vanaf de straat tot aan het bufferbekken, gratis overgedragen aan de gemeente Geetbets.

Bij de bouw van de toekomstige woningen moet ook nog met volgende voorwaarden rekening gehouden worden :

- De aansluitingen op de rioleringen te voorzien van goed inspecteerbare terugslagkleppen;
- Verbod op kelder en/of (half)ondergrondse garages (kruipkelder is wel toegelaten);

Voor deze aanvraag wordt dan ook een **voorwaardelijk gunstig** wateradvies uitgebracht.

Namens de Watering van Sint-Truiden,

Dr. Karel Vandaele

Watermanager/erosiecoördinator.

**Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**

Op 18 maart 2024 werd het advies ontvangen van Vlaamse Milieumaatschappij

**Advies: volledig geen advies**

Op 12 april 2024 werd het advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)

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

De voorgestelde verkaveling heeft betrekking tot een perceel dat gelegen is in landelijk woongebied en achterliggend in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het terrein is gelegen in de nabijheid van de Dorpsbeek en gekenmerkt als overstromingsgevoelig. Volgens de pluviale overstromingskaarten (=overstromingsrisico door intense neerslag) wordt zowel het projectgebied als de directe omgeving al voor een deel gekarteerd als gebieden met grote, middelgrote of kleine kans voor overstroming. Met het verwacht toekomstig klimaat worden deze zones binnen het projectgebied en in de directe omgeving nog groter. Ook is het gebied

volledig getroffen door de fluviale overstromingskaart (=overstromingsrisico vanuit waterlopen).

Het gevraagde voorziet 5 kavels voor open bebouwing in het landelijk woongebied met langs de Dorpsbeek een bouwvrije strook van 5m langs de beek dat toegang geeft naar de achterliggende loten en de loten 6 en 7, die betrekking hebben tot het overige gedeelte van het terrein dat gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het project en de omgeving zijn gesitueerd in een gebied met overstromingsrisico. De achterliggende landbouwgrond zal daarom in het voorliggende ontwerp vooreerst ingeschakeld worden om het overstromingsrisico te beperken. De achterliggende gronden worden door middel van een reliëfwijziging uitgegraven. Daarvoor worden ook de aanwezige bomen geroid. Met de uitgegraven grond worden de nieuwe loten kunstmatig opgehoogd om ze tegen overstromingen te beveiligen. Langs de Dorpsbeek wordt daarnaast nog een vaste in- en overloop aangelegd.

Deze reliëfwijzigingen met inbegrip van het rooien van de bomen, ten voordele van de verbeterde waterhuishouding in het woongebied zijn als stedenbouwkundige handeling bij de aanvraag toegevoegd. De gronden waar deze ingrepen zijn voorzien, inclusief de 5m brede bouwvrije zone langs de Dorpsbeek waarlangs toegang genomen kan worden tot de achterliggende grond, worden in een apart lot 6 voorzien dat uit de verkaveling wordt gesloten.

Na onderzoek kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij zich niet akkoord verklaren met de voorgestelde werken en kunnen we vaststellen dat het landschappelijk waardevol agrarisch gebied hier wordt aangewend om de lasten op te vangen die voortvloeien uit de voorgestelde gewenste verkaveling in het voorliggende woongebied. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst er op te wijzen dat deze werken vreemd zijn aan en indruisen tegen de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en geen goed voorbeeld betreffen van een goede ruimtelijke omgang met bestemmingen.

Evenzeer druisen deze werken in tegen de Vlaamse beleidsvisie om maximaal in te zetten op ontharding, net om nadelige toestanden van waterschade te vermijden.

Het is dan ook vreemd om enerzijds ruimte te scheppen voor water in het agrarisch gebied en om anderzijds een volledige verkaveling met 5 woningen te realiseren door ophoging van overstromingsgevoelige terreinen. Ophogingen in overstromingsgevoelige terreinen zijn niet wenselijk en kunnen in het licht van de huidige visies omtrent waterveiligheid niet aanvaard worden. Dergelijke projecten die zich afspelen binnen zones waarvoor een ernstig overstromingsrisico geldt zijn thans een zeer ernstig besproken maatschappelijk thema, waardoor het voorzorgprincipe aangewezen is en eerder geopteerd moet worden om niet te bouwen. De lasten van het tegen beter weten in wel bebouwen van overstroombaar woongebied moeten dan ook niet afgewenteld worden op het agrarisch gebied maar opgevangen worden in de tuinzones van het landelijk woongebied.

Het achterliggende agrarisch gebied moet zijn landbouwgebruik behouden.

Het voorzien in een gratis grondafstand aan de vergunningverlenende overheid wiens eigendom dan belast wordt met het compenseren van de private inname van overstromingsgebied is een gevaarlijk en ongewenst precedent dat door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet kan aanvaard worden.

Deze verkavelingsaanvraag heeft alle schijn van private patrimoniumopwaardering waarbij de lasten worden afgewenteld op het agrarisch gebied, hoewel daarvoor geen vergunningsgrond bestaat en bovendien door de gratis grondafstand (lot 6 – 36are) de vergunningverlenende overheid nog de verantwoordelijkheid krijgt voor het niet overstroombaar zijn van private kavels, hetgeen bezwaarlijk de bedoeling kan zijn.

Indien een private projectontwikkelaar alsnog dit landelijk woonlint wil ontwikkelen zal hij ook binnen de bestemmingsgrenzen van dit landelijk woongebied zijn compenserende maatregelen moeten nemen.

Uit landbouwkundig standpunt betreffen de voorgestelde werken ons geen goed voorbeeld van een rationele en kwalitatieve ruimtelijke invulling van dit terrein en er is een overwegend bezwaar tegen het afstoten van de lasten die gepaard gaan met de gewenste verkaveling naar het agrarisch gebied. Er is geen enkele juridische vergunningsgrond voor het uitvoeren van de reliëfwijzigingen in het agrarisch gebied.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt derhalve een ongunstig advies.

**Advies: volledig ongunstig**

Op 21 maart 2024 werd het advies ontvangen van Fluvius

Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius en de daarbijhorende voorwaarden.

**Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**

Op 22 maart 2024 werd het advies ontvangen van De Watergroep

**Advies van De Watergroep**

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

*Geen advies*

Advies Ontwerpbureau

*Volledig 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](http://www.dewatergroep.be)

**Advies: volledig voorwaardelijk gunstig**

Op 21 maart 2024 werd het advies ontvangen van Omgevingsloket Wyre  
Ref.: 25145262 (zie bijlage)

**Advies: volledig gunstig**

Op 17 april 2024 werd het advies ontvangen van Proximus (zie bijlage)

**Advies: volledig gunstig**

### **PROJECT-MER**

Niet van toepassing.

## **TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING**

### **Gewestplan**

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

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

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

#### **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

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

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **Overeenstemming met het gewestplan.**

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

### **Verkaveling**

Voorliggende aanvraag voorziet een verkaveling voor 5 bouwloten bestemd voor vrijstaande bebouwing.

### **Gewestplan BPA en RUP**

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

### **Richtlijnen en omzendbrieven.**

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

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

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

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

**De agrarische gebieden** zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Het gebruik van de term landbouw in de “ruime zin” betekent dat het begrip “landbouw” niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

De aanduiding « **landschappelijk waardevol gebied** » is een overdruk van het landelijk gebied. In principe zijn dus dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten als bepaald voor de grondkleur.

De bedoeling van de overdruk is in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk te bewaren en bijzondere aandacht te besteden aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Deze komen tot uiting in de architectuur, aard van de gebruikte materialen, beplantingen enz. De aard of bestemming zelf van de constructie houdt dus geen rechtstreeks verband met de landschappelijke bescherming. In de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn in principe dezelfde ordeningsmaatregelen van toepassing als in de gewone agrarische gebieden (artikel 11). Bij elke vergunningsplichtige handeling of werk dient evenwel te worden nagegaan of de betrokken handeling of werk al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de specifieke schoonheidswaarden van het betrokken gebied.

Deze eventueel op te leggen voorwaarden kunnen betrekking hebben op de landschapsinkleding, de gebruikte materialen, de bouwhoogte, het bouwvolume en de plaats van inplanting, maar zij mogen niet van die aard zijn dat handelingen of werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming rechtstreeks of onrechtstreeks zouden verboden worden.

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

Niet van toepassing.

### **Habitatgebieden.**

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

### **Vogelrichtlijnggebieden.**

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 verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 26 september 2023.

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

### **Historiek**

Op de betreffende percelen zijn volgende historische dossiers gekend:

- Op 22 april 1966 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis (96/AB/56).
- Op 9 maart 1976 werd een verkavelingsvergunning verleend voor woningbouw (258/FL/108).
- Op 6 oktober 1999 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een garage (1999/73).
- Op 21 februari 2001 werd een verkavelingsvergunning verleend voor 3 loten bestemd voor open bebouwing (85/V/321).
- Op 2 april 2019 werd een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van een woning (OMV2019/12).

### **Andere zoneringsgegevens van het goed**

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan>

De verplichting voor het wel of niet plaatsen van een septische put volgt uit VLAREM II. De wetgeving hierover, kan u raadplegen via volgende link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=23941>

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

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). Alleen Fluvius of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen ([vlario.be](http://vlario.be)) verplicht.

## **TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Codex RO.

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;  
b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:  
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;  
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

### **Bestaande omgeving.**

Het project heeft betrekking op 3 percelen gelegen aan de Broekstraat, in een landelijk woonlint in Grazen. Aan de rechterzijde wordt het project begrensd door de Dorpsbeek. Links van de aanvraag bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning. De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan bouwtypes, overwegend open bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Het betreft een zeer landelijk woonlint dat de overgang maakt met het open agrarisch gebied in het zuiden van de gemeente.

### **Voorwerp van de aanvraag.**

Het ingediende project voorziet het verkavelen van grond voor het creëren van 5 loten in open bebouwing. Daarnaast voorziet de aanvraag de aanleg van een bufferbekken dat na de aanleg wordt overgedragen aan de gemeente. Het project heeft betrekking op een aantal percelen gelegen aan de Broekstraat. Het gehele terrein van de aanvraag is ± 89 meter breed aan de straatzijde en heeft een maximale diepte van ± 117,50 meter. Het terrein heeft een totale oppervlakte van ± 95a55ca. Op het perceel bevinden zich twee bestaande bijgebouwen die gesloopt zullen worden. Het terrein bestaat uit een gedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter en een gedeelte in agrarisch landschappelijk waardevol gebied. Het gedeelte in woongebied heeft een oppervlakte van ± 39a60ca, waarvan 36a34ca verkaveld zal worden naar 5 loten bestemd voor open bebouwing. De loten hebben een oppervlakte die varieert tussen 7a02ca en 7a43ca. De loten zijn bestemd voor een open bebouwing, waarvan de bouwzone zich op 7,0 meter van de rooilijn bevindt. De bouwzone bevindt zich steeds op minimaal 3,0 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en heeft een maximale bouwdiepte van 17,0 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping.

Aan de rechterzijde van de bouwlotten wordt een strook van minimaal 5 meter ten opzichte van de bovenkant van de talud van de Dorpsbeek gevrijwaard. Deze strook vormt samen met het achterliggende agrarisch gedeelte lot 6. Op lot 6 zal een deel van de grond worden afgegraven om de loten bestemd voor woningbouw op te hogen. Het uitgegraven gedeelte zal door de aanvrager worden aangelegd als buffervoorziening om vervolgens gratis over te dragen aan de gemeente. Het lot dat bestemd is voor deze gratis grondafstand heeft een totale oppervlakte van ± 38a95ca.

Het aanpalende agrarische lot 7 met een oppervlakte van  $\pm 20a26ca$  wordt uitgesloten uit de verkaveling.

Het bestaande terreinprofiel is relatief vlak tot zeer licht aflopend naar de achterzijde toe. De hoogte varieert tussen circa 26m TAW aan de voorzijde en circa 25,8m TAW aan de achterzijde. Van links naar rechts varieert het hoogteprofiel tussen circa 25,75m TAW en 26,10m TAW. De beekoevers vormen een uitzondering en hellen licht af op het bestaande terrein. In het kader van de aanvraag zal een groot deel van lot 6 worden afgegraven tot een hoogte van 25,10m TAW om als bufferbekken te dienen. De afgegraven grond wordt gebruikt om de bouwpercelen op te hogen zodat ze overstromingsvrij zijn. De percelen worden opgehoogd tot circa 26,50m TAW. Vanaf de achterste perceelsgrens van de bouwloten, loopt het terrein via een helling van  $\pm 30\%$  af tot in het bufferbekken. Rondom het bufferbekken worden dijken voorzien tot een hoogte van  $\pm 26,30m$  TAW. Aan de achterzijde is het bekken open gelaten naar het achterliggende perceel dat licht oploopt. Het water stroomt hier via een geul naar de beek.

### **Functionele inpasbaarheid.**

Het ingediende project voorziet het verkavelen van grond voor het creëren van 5 loten in open bebouwing. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met het woonlint dat reeds aanwezig is. De achterliggende loten in agrarisch gebied worden afgesplitst, waarbij lot 7 uit de verkaveling wordt gesloten en dienst kan doen als agrarisch perceel. Lot 6 wordt ingericht als bufferbekken dat dienst zal doen als buffer voor afstromend water vanuit landbouwgebied, alsook voor het realiseren van de woningen aan de straatzijde. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar.

Ondanks een negatief advies van het Departement landbouw in verband met het afwentelen van de waterproblematiek op agrarisch gebied, is de stedenbouwkundig ambtenaar toch van oordeel dat het project in overeenstemming is met de bestemming. Het bufferbekken is immers zodanig gedimensioneerd dat er naast de terreinname door de woningen, ook extra buffercapaciteit is voor water, afkomstig van landbouwgebied. Het bufferbekken komt dus zowel de omliggende woningen als het landbouwgebied ten goede. Er werd bovendien een gunstig advies ontvangen van de Watering van Sint-Truiden.

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

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. De voorziene bouwloten hebben een gangbare oppervlakte voor woongebied met landelijk karakter.

De bouwzones op de loten zijn voorzien tot een diepte van 17 meter op het gelijkvloers. Deze bouwdiepte stemt niet overeen met de gangbare afmetingen in de omgeving en zal daarom worden aangepast tot 15 meter.

De ruimte voor de woningen neemt circa 300 m<sup>3</sup> opslagcapaciteit in voor water. Het bufferbekken wordt voorzien met een capaciteit van circa 700 m<sup>3</sup> en is dus ruim voldoende om zowel de ruimte voor de woningen, als een deel van het achterliggende agrarisch gebied te bufferen. Er werd dan ook een voorwaardelijk gunstig advies bekomen van de Watering van Sint-Truiden. Het lot 6 dat zal na de aanleg van het bekken worden afgestaan aan de gemeente.

### **Visueel-vormelijke elementen.**

De aanvraag heeft geen negatieve impact op de omgeving. De aanvraag voorziet een verdere afwerking van het woonlint en is in overeenstemming met de schaal van de omgeving.

### **Cultuurhistorische aspecten.**

Omwille van de schaal van het project, werd een archeologienota opgesteld. De voorwaarden uit de archeologienota dienen strikt gevolgd te worden.

### **Mobiliteitsaspect.**

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het oprichten van 5 eengezinswoningen veroorzaakt geen opmerkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen.

### **Bodemreliëf.**

Omwille van de overstromingsgevoeligheid worden de bouwloten opgehoogd tot 26,50m TAW. Dit betekent een ophoging van  $\pm 0,50$  meter ten opzichte van het bestaande maaiveld. De grond voor de ophoging komt van het achterliggende lot 6, waar een bufferbekken zal worden uitgegraven tot een diepte van 25,10 TAW. Er wordt een overloop voorzien op 25,80 TAW zodat het bufferbekken pas vanaf overschrijding van dit peil in werking treedt. De totale buffercapaciteit zal circa 700 m<sup>3</sup> bedragen. Eventueel overtollige aarde van de uitgravingswerken dient afgevoerd te worden van het terrein en mag niet leiden tot een verder ophoging van de bouwpercelen ten opzichte van de in de plannen aangegeven toestand.

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

Om hinder van overstromingswater te vermijden, wordt een bufferbekken uitgegraven, waarmee de bouwloten worden opgehoogd. Het bufferbekken zal naast de 5 nieuwe bouwloten ook een deel van de omgeving vrijwaren van overstromingsrisico's.

### **DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN**

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

### **WATERTOETS**

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

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

Het voorliggende bouwproject heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt in overstromingsgevoelig gebied. Omwille van de overstromingsgevoeligheid worden de bouwloten opgehoogd tot 26,50m TAW. Dit betekent een ophoging van  $\pm 0,50$  meter ten opzichte van het bestaande maaiveld. De grond voor de ophoging komt van het achterliggende lot 6, waar een bufferbekken zal worden uitgegraven tot een diepte van 25,10 TAW. Er wordt een overloop voorzien op 25,80 TAW zodat het bufferbekken pas vanaf overschrijding van dit peil in werking treedt. De totale buffercapaciteit zal circa 700 m<sup>3</sup> bedragen. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van de Watering van Sint-Truiden, waaruit blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstelling van de watertoets en het algemeen waterbeleid.

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. De aftoetsing wordt gedaan bij

de aanvraag voor het bouwen van de woningen.

### **MER-SCREENING**

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II bij het project-MER-besluit van de Vlaamse regering, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het besluit, namelijk onder rubriek 10b. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken:  
Het verkavelen van grond voor het creëren van 5 loten in open bebouwing.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied. Het achterliggende agrarisch gebied blijft open ruimte gebied.

De effecten inzake de waterhuishouding zijn aanzienlijk, maar werden reeds behandeld in dit verslag. Er werd bovendien een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van de Watering van Sint-Truiden. Er werd bovendien meerdere keren overleg gepleegd in verband met het behandelen van de waterhuishouding.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in een woonstraat met uitsluitend andere woningen. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

## **BESLUIT ADVIES GOA**

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

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag 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 verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de aangepaste verkavelingsvoorschriften in bijlage.
- De voorwaarden opgenomen in de archeologienota moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- 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).
- De overtollige afgegraven grond mag in geen geval worden uitgespreid over het terrein. De grond dient afgevoerd te worden via een erkend verwerker.
- De bestaande bijgebouwen dienen gesloopt te worden. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
- Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
- Na de aanleg van het bufferbekken zal het lot 6 gratis worden afgestaan aan de gemeente Geetbets via een kosteloze grondafstand.
- Lot 7 dient te worden uitgesloten uit de verkaveling en blijft een landbouwbestemming behouden.

**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 22 maart 2024 t.e.m. 20 april 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 AUGUSTUS 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. De verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de aangepaste verkavelingsvoorschriften in bijlage.**
- 2. De voorwaarden opgenomen in de archeologienota moeten strikt nageleefd worden.**
- 3. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering van Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 4. De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 5. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watergroep moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 6. De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden**

(zie bijlage).

7. De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
8. De overtollige afgegraven grond mag in geen geval worden uitgespreid over het terrein. De grond dient afgevoerd te worden via een erkend verwerker.
9. De bestaande bijgebouwen dienen gesloopt te worden. Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. De aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de afbraakwerken.
10. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.
11. Na de aanleg van het bufferbekken zal het lot 6 gratis worden afgestaan aan de gemeente Geetbets via een kosteloze grondafstand.
12. Lot 7 dient te worden uitgesloten uit de verkaveling en blijft een landbouwbestemming behouden.
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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen

voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 onontvankelijkheidsstraf, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

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

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

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

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

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

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

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

Het 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 stilzweigend 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.

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.

De projectlocatie is gelegen langs de Dorpsbeek (een publieke gracht) en ligt deels in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Tijdens de ‘mini waterbom’ van juli 2021 kwam alvast een deel van het projectgebied onder water te staan. Op basis van de overstromingskaarten ([www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)) kan worden berekend dat er in de huidige toestand, ongeveer 300 m<sup>3</sup> (overstromings)water kan staan op het te verkavelen perceel.

Gelet op het overstromingsgevoelig karakter van de projectlocatie, werd bij de opmaak van het huidig ontwerp, intens overleg gepleegd tussen de initiatiefnemer, de gemeente (vergunningverlender), de waterloopbeheerder (Watering van Sint-Truiden), rioolbeheerder,.... Van in het begin was het duidelijk dat het project aan twee essentiële voorwaarden moest voldoen:

- De toekomstige woningen moeten overstromingsveilig zijn;
- De (eventueel) ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden, zowel in oppervlakte als in volume.

De te bebouwen loten worden opgehoogd tot maaiveldhoogte (26,5 m TAW) zodat het vloerpeil van de nieuwe woningen boven het kritisch overstromingspeil komt te liggen. Hierdoor gaat dus ongeveer 300 m<sup>3</sup> ruimte voor water verloren (zie hierboven). Het achterliggend deel van de projectlocatie wordt echter afgegraven en zo ingericht dat er een bufferbekken (op de Dorpsbeek) ontstaan met een buffercapaciteit van ongeveer 700 m<sup>3</sup>. De oppervlakte van dit bufferbekken is bovendien +/- even groot als de te bebouwen percelen. Besluitend mogen we dus stellen dat het projectvoorstel voldoet aan de twee hierboven vermelde voorwaarden ! Het bufferbekken wordt aangelegd door de initiatiefnemer én vervolgens gratis overgedragen aan de gemeente Geetbets. Tevens wordt een zone van 5 m langs de Dorpsbeek, vanaf de straat tot aan het bufferbekken, gratis overgedragen aan de gemeente Geetbets.

Bij de bouw van de toekomstige woningen moet ook nog met volgende voorwaarden rekening gehouden worden :

- De aansluitingen op de rioleringen te voorzien van goed inspecteerbare terugslagkleppen;
- Verbod op kelder en/of (half)ondergrondse garages (kruipkelder is wel toegelaten);

Voor deze aanvraag wordt dan ook een **voorwaardelijk gunstig** wateradvies uitgebracht.

Namens de Watering van Sint-Truiden,

Dr. Karel Vandaele

Watermanager/erosiecoördinator.

Ref.: 25145262

### **Aansluitbaar Wyre**

Geacht college,

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

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

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

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

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>

# VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

## Vlaamse Overheid

Koning Albert II – laan 20 bus 16  
1000 BRUSSEL  
T 02 214 21 11  
F 02 553 21 05  
[www.vmm.be](http://www.vmm.be)

Stad/Gemeente Geetbets  
Dorpsstraat 7, 3450 Geetbets

<b>uw bericht van</b> 15/03/2024	<b>uw kenmerk</b> OMV_2024006206	<b>ons kenmerk</b> WT 2024 G 0311_1	<b>bijlagen</b>
<b>vragen naar/e-mail</b> <a href="mailto:watertoets@vmm.be">watertoets@vmm.be</a>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b> 18/03/2024

Betreft: Geen advies over de omgevingsvergunning met als projectnaam “GT-221030-62 VK Broekstraat Geetbets”

Aanvrager: de heer Boyen Frederik

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

In het kader van de watertoets moet er in de volgende gevallen verplicht advies gevraagd worden aan de VMM – team watertoets:

### Oppervlaktewater:

- Het project is geheel of gedeeltelijk opgenomen in de advieskaart watertoets ([www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets)) en VMM is aangeduid als een bevoegde adviesinstantie;
- het project heeft betrekking op de oprichting of het herbouwen van boven- of ondergrondse constructies of de aanleg of heraanleg van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 1 hectare en het project watert af naar een onbevaarbare waterloop van de eerste categorie;
- het project bevindt zich binnen de bedding van een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, op minder dan 20 meter afstand van de kruin van de talud van de onbevaarbare waterlopen van eerste categorie of binnen een afgebakende oeverzone langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie;

### Grondwater:

Het project is gelegen binnen een beschermingszone voor drinkwaterwinning en heeft betrekking op:

- een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien;
- de oprichting of het herbouwen van boven- of ondergrondse constructies of de aanleg of heraanleg van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 1 hectare;

- ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 m onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van meer dan 100 m.

**Provincie:**

- de provincie is aanvrager van het project.

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM – team watertoets is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier. Het watertoetsinstrument, een internettoepassing die via [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be) kan worden aangewend, laat de vergunningverlener toe om de richtlijnen op een vlotte manier toe te passen. Een afdruk van het rapport van dit instrument geeft voor elk dossier aan wie de adviesinstanties zijn en voor welke aspecten die instanties advies moeten verlenen. Daarnaast reikt, indien gewenst, het instrument voorbeeldparagrafen aan voor de vergunningverlener bij dossiers waar geen advies meer gevraagd moet worden.

Met vriendelijke groeten,

Team watertoets

## **Advies van De Watergroep**

### Advies Aftakkingen en Aansluitingen

*Geen advies*

/

### Advies Ontwerpbureau

*Volledig 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](http://www.dewatergroep.be)



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

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

Leuven, 21-03-2024

Uw bericht van  
15/03/2024

Uw kenmerk  
OMV-2024006206

Ons kenmerk  
5000063172

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

**Aanvraag tot offerte door de heer Frederik Boyen**  
**Project: Broekstraat tss 11B en 18 te Geetbets**  
**Kadastrale ligging: 3de Afd., Sectie A, Nrs. 242D, 242L, 247S/deel**  
**Nummer projectaanvraag: 5000063172**

Geachte burgemeester en schepenen

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

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 20 april 2024.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2024006206

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door de heer Frederik Boyen 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  
Frederik Boyen  
Broekstraat 11B  
3450 Geetbets

Leuven, 21-03-2024

Uw bericht van  
15/03/2024

Uw kenmerk  
OMV-2024006206

Ons kenmerk  
5000063172

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

### Uw aanvraag tot offerte

**Project: Broekstraat tss 11B en 18 te Geetbets**

**Kadastrale ligging: 3de Afd., Sectie A, Nrs. 242D, 242L, 247S/deel**

**Nummer projectaanvraag: 5000063172**

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.

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

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

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

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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.

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.

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

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	526,90	110,65	637,55
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	11.018,68	2.313,92	13.332,60
Studie				
Studie	21% btw	233,23	48,98	282,21
<b>Eindtotaal</b>		<b>11.778,81</b>	<b>2.473,55</b>	<b>14.252,36</b>

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

### Riolering:

Voor de activiteit riolering, zijn deze loten/woningen aansluitbaar op de bestaande gemengde riolering ter hoogte van Broekstraat. Conform de provinciale verordening wordt een noodoverloop op het RWA-huisaansluitputje enkel toegestaan indien hiervoor een afwijking verkregen is.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via [www.fluvius.be/aansluitingen](http://www.fluvius.be/aansluitingen). Wij raden de klanten ten 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](http://www.fluvius.be/aansluitingen).

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

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

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

**Verdere verloop van de procedure:**

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

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

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

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

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

**Voor akkoord:  
De opdrachtgever**

**Datum:**  
..... / ..... / .....

**Handtekening:**

Met vriendelijke groeten,

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

Bijlage(n):  
- Formulier met de facturatiegegevens ter controle  
- Offerte voor akkoord terug te zenden

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier 5000063172, Project Broekstraat tss 11B en 18 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:

**Frederik Boyen**

.....

Straat en huisnummer:

**Broekstraat 11B**

.....

Postcode en gemeente:

**3450 Geetbets**

.....

Telefoon:

.....

GSM:

.....

E-mail:

**freddy.boyen@telenet.be**

.....

btw- of ondernemingsnummer:

.....

# AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid  
www.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Gemeente  
Geetbets  
Dorpsstraat 7  
3450 Geetbets

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
15/03/2024	2024006206 (V1)	2024_001933_v1	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Tom Boeckx adviesvraag.vlaamsbrabant@lv.vlaanderen.be		016 66 61 20	11/04/2024

Onderwerp: 'Verkaveling Broekstraat te Geetbets'

Aanvrager: Frederik Boyen, Broekstraat 11B, 3450 Geetbets

Bouwplaats: GEETBETS 3 AFD/GRAZEN: sectie A, 0242/00D000, 0242/00L000, 0247/00R000

Geachte,

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

De voorgestelde verkaveling heeft betrekking tot een perceel dat gelegen is in landelijk woongebied en achterliggend in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het terrein is gelegen in de nabijheid van de Dorpsbeek en gekenmerkt als overstromingsgevoelig. Volgens de pluviale overstromingskaarten (=overstromingsrisico door intense neerslag) wordt zowel het projectgebied als de directe omgeving al voor een deel gekarteerd als gebieden met grote, middelgrote of kleine kans voor overstroming. Met het verwacht toekomstig klimaat worden deze zones binnen het projectgebied en in de directe omgeving nog groter. Ook is het gebied volledig getroffen door de fluviale overstromingskaart (=overstromingsrisico vanuit waterlopen).

Het gevraagde voorziet 5 kavels voor open bebouwing in het landelijk woongebied met langs de Dorpsbeek een bouwvrije strook van 5m langs de beek dat toegang geeft naar de achterliggende loten en de loten 6 en 7, die betrekking hebben tot het overige gedeelte van het terrein dat gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

# AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Het project en de omgeving zijn gesitueerd in een gebied met overstromingsrisico. De achterliggende landbouwgrond zal daarom in het voorliggende ontwerp vooreerst ingeschakeld worden om het overstromingsrisico te beperken. De achterliggende gronden worden door middel van een reliëfswijziging uitgegraven. Daarvoor worden ook de aanwezige bomen geroid. Met de uitgegraven grond worden de nieuwe loten kunstmatig opgehoogd om ze tegen overstromingen te beveiligen. Langs de Dorpsbeek wordt daarnaast nog een vaste in- en overloop aangelegd.

Deze reliëfswijzigingen met inbegrip van het rooien van de bomen, ten voordele van de verbeterde waterhuishouding in het woongebied zijn als stedenbouwkundige handeling bij de aanvraag toegevoegd. De gronden waar deze ingrepen zijn voorzien, inclusief de 5m brede bouwvrije zone langs de Dorpsbeek waarlangs toegang genomen kan worden tot de achterliggende grond, worden in een apart lot 6 voorzien dat uit de verkaveling wordt gesloten.

Na onderzoek kan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij zich niet akkoord verklaren met de voorgestelde werken en kunnen we vaststellen dat het landschappelijk waardevol agrarisch gebied hier wordt aangewend om de lasten op te vangen die voortvloeien uit de voorgestelde gewenste verkaveling in het voorliggende woongebied. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst er op te wijzen dat deze werken vreemd zijn aan en indruisen tegen de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en geen goed voorbeeld betreffen van een goede ruimtelijke omgang met bestemmingen. Evenzeer druisen deze werken in tegen de Vlaamse beleidsvisie om maximaal in te zetten op ontharding, net om nadelige toestanden van waterschade te vermijden.

Het is dan ook vreemd om enerzijds ruimte te scheppen voor water in het agrarisch gebied en om anderzijds een volledige verkaveling met 5 woningen te realiseren door ophoging van overstromingsgevoelige terreinen. Ophogingen in overstromingsgevoelige terreinen zijn niet wenselijk en kunnen in het licht van de huidige visies omtrent waterveiligheid niet aanvaard worden. Dergelijke projecten die zich afspelen binnen zones waarvoor een ernstig overstromingsrisico geldt zijn thans een zeer ernstig besproken maatschappelijk thema, waardoor het voorzorgprincipe aangewezen is en eerder geopteerd moet worden om niet te bouwen. De lasten van het tegen beter weten in wel bebouwen van overstroombaar woongebied moeten dan ook niet afgewenteld worden op het agrarisch gebied maar opgevangen worden in de tuinzones van het landelijk woongebied.

Het achterliggende agrarisch gebied moet zijn landbouwgebruik behouden.

Het voorzien in een gratis grondafstand aan de vergunningverlenende overheid wiens eigendom dan belast wordt met het compenseren van de private inname van overstromingsgebied is een gevaarlijk en ongewenst precedent dat door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet kan aanvaard worden.

Deze verkavelingsaanvraag heeft alle schijn van private patrimoniumopwaardering waarbij de lasten worden afgewenteld op het agrarisch gebied, hoewel daarvoor geen vergunningsgrond bestaat en bovendien door de gratis grondafstand (lot 6 – 36are) de vergunningverlenende overheid nog de verantwoordelijkheid krijgt voor het niet overstroombaar zijn van private kavels, hetgeen bezwaarlijk de bedoeling kan zijn.

Indien een private projectontwikkelaar alsnog dit landelijk woonlint wil ontwikkelen zal hij ook binnen de bestemmingsgrenzen van dit landelijk woongebied zijn compenserende maatregelen moeten nemen.

Uit landbouwkundig standpunt betreffen de voorgestelde werken ons geen goed voorbeeld van een rationele en kwalitatieve ruimtelijke invulling van dit terrein en er is een overwegend bezwaar tegen het

# AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

afstoten van de lasten die gepaard gaan met de gewenste verkaveling naar het agrarisch gebied. Er is geen enkele juridische vergunningsgrond voor het uitvoeren van de reliefwijzigingen in het agrarisch gebied.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt derhalve een ongunstig advies.

Hoogachtend,

Hilde Villé  
Beleidsondersteuner Ruimte  
Agentschap Landbouw en Zeevisserij