

Stedenbouwkundig attest

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;*
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;*
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Gegevens van de aanvrager

Mevr Stassart Irene
Verdaelstraat 132
3450 Geetbets

Gegevens van het perceel

Verdaelstraat zn, 3450 Geetbets
Kadastraal bekend als :(afd. 3) sectie A nr 124 W
(afd. 3) sectie A nr 124 V

Ingewonnen adviezen

Advies Gemeentelijke Omgevingsambtenaar:

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:
Het college van burgemeester en schepenen

ADVIEZEN

Voor dit project diende geen externe adviezen gevraagd te worden.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

Verkaveling

Het goed is niet gelegen in een verkaveling.

RUP en BPA

Het goed is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch in een bijzonder plan van aanleg.

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;

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 zijn van toepassing op deze aanvraag.

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 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.

Historiek

- Op 9 augustus 2016 werd een Stedenbouwkundig Attest verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

Rioleringsstoets

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>
De verplichting voor het wel of niet plaatsen van een septische put volgt uit VLAREM II. De wetgeving hierover, kan u raadplegen via volgende link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=23941>

Aangezien de 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. 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) 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.

Bestaande omgeving.

Het goed is gelegen in een splitsing van de Verdaelstraat (gemeenteweg) in het noorden van deelgemeente Grazen. Het perceel van de aanvraag betreft een smalle driehoek die bijna volledig begrensd wordt door de Verdaelstraat aan twee zijden. Enkel de zuidoostelijke perceelsgrens paalt aan een perceel waarop zich een vrijstaande eengezinswoning bevindt. Het terrein van de aanvraag maakt deel uit van een landelijk woonlint met hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen in verschillende stijlen. Ten noorden van de aanvraag bevindt zich voornamelijk agrarisch gebied.

Voorwerp van de aanvraag.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, bestaande uit twee percelen met een totale oppervlakte van ± 9a96ca. Het perceel is een lange driehoek met een maximale zijde van ± 85 meter breed langs de straat. De grens met het aanpalende perceel heeft een lengte van ± 22 meter. Op het perceel voorziet de aanvraag een bouwzone voor een vrijstaande eengezinswoning. De bouwzone is maximaal 20 meter breed langs de straatzijde en heeft een bouwdiepte die varieert tussen ± 6,09 meter en ± 10,55 meter. De bouwzone heeft een oppervlakte van ± 166 m². De bouwzone is voorzien op 11 meter uit de hoofdstraat van de Verdaelstraat en minimaal 5 meter van de rooilijn aan de andere zijde. De afstand tot de perceelsgrens met de bestaande woning bedraagt minimaal 3 meter. De aanvraag voorziet een normale eengezinswoning van maximaal 2 bouwlagen. Er worden geen

verdere specificaties gegeven over een mogelijk ontwerp. De aanvraag betreft bijgevolg louter de mogelijkheid voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning binnen de op het plan aangegeven bouwzone.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning binnen een landelijk woonlint. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De inplanting wordt voorzien aan de brede zijde van het perceel en biedt voldoende ruimte voor een kwalitatieve vrijstaande eengezinswoning. Het perceel 124V zal benut worden als tuinzone en moet gevrijwaard worden van constructies. De aanvraag voorziet een verdere opvulling van het woonlint en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Visueel-vormelijke elementen.

De aanvraag voorziet een vrijstaande eengezinswoning. Er worden geen verdere architecturale aspecten van de woning besproken. De aanvraag voorziet bijgevolg enkel in een bouwzone bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De bebouwing van het goed, woning en woningbijgebouwen, moeten worden gerealiseerd op het perceel 124W.

Cultuurhistorische aspecten.

Niet van toepassing.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Er is ruimte om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te voorzien. Er zal slechts één inrit tot het perceel worden toegelaten. In lijn met de ontsluiting van de omliggende woningen (Verdaelstraat 137, 127, 135, 135A, 139,...) moeten de toegang tot de woning en de inrit naar de woning georiënteerd worden naar de verkeersarme zijarm van de Verdaelstraat.

Bodemreliëf.

Het bestaande terrein dient steeds maximaal behouden te worden.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Perceel 124V is een hoekperceel op de kruising van twee straten. Door de ligging langs twee straten bestaat het goed grotendeels uit voortuinzones. De van vergunning vrijgestelde handelingen in de voortuinzone worden sterk beperkt door de regelgever. Gelet op de verkeersveiligheid moet op de hoek van beide straten een zone van 10 m gevrijwaard worden van constructies en afsluitingen die het zicht van de weggebruikers belemmeren.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

WATERTOETS

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

De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied. De aanvraag bevindt zich niet in overstromingsgevoelig gebied.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, zal voor het betrokken project de watertoets worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. De aanvraag zal moeten voldoen aan de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordening.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving door middel van enkele voorwaarden.

Op basis van het voorgaande wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag gunstig te adviseren, mits het opleggen van volgende voorwaarden:

- Het bestaande reliëf moet maximaal behouden blijven.
- De woning moet voorzien worden van een septische put voor de afvoer van grijs en zwart water.
- De woning mag slechts aan één zijde ontsloten worden naar het openbaar domein. De toegangen tot de woning en de inrit moet voorzien worden naar en langs de verkeersarme zijarm van de Verdaelstraat.
- Op de hoek van perceel 124V moet een zone van 10 m gevrijwaard worden van constructies en afsluitingen die het zicht voor de weggebruikers belemmeren.
- De bebouwing van het goed, woning en woningbijgebouwen, moeten worden gerealiseerd op het perceel 124W.

Standpunt van de attesterende overheid

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met het uitgebrachte advies van de Gemeentelijke Omgevingsambtenaar op 9 december 2025 en geeft een gunstig advies aan dit project mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Het bestaande reliëf moet maximaal behouden blijven.
- De woning moet voorzien worden van een septische put voor de afvoer van grijs en zwart water.
- De woning mag slechts aan één zijde ontsloten worden naar het openbaar domein. De toegangen tot de woning en de inrit moet voorzien worden naar en langs de verkeersarme zijarm van de Verdaelstraat.
- Op de hoek van perceel 124V moet een zone van 10 m gevrijwaard worden van constructies en afsluitingen die het zicht voor de weggebruikers belemmeren.
- De bebouwing van het goed, woning en woningbijgebouwen, moeten worden gerealiseerd op het perceel 124W.

Ondertekening

Te Geetbets, op **16 december 2025**

Namens het college,

Algemeen Directeur

Burgemeester

