



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

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2025027439
Referentie gemeente: OMV_2025_00019
Projectnaam omgevingsloket: bouw van twee woningen, dorpsstraat, Geetbets-NIJNS JEAN BV
Projectnaam gemeente: de bouw van 2 ééngezinswoningen, 1 halfopen en 1 gesloten bebouwing
Ligging: Dorpsstraat 55 en 55A
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 20 mei 2025
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door NIJNS JEAN BV gevestigd te Hulsbeekstraat 105 te 3450 Geetbets, werd ingediend op 6 maart 2025
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 3 april 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Dorpsstraat 55 en 55A, kadastraal bekend: afdeling 1 sectie C nr. 204S

Het betreft een aanvraag tot de bouw van 2 ééngezinswoningen, 1 halfopen en 1 gesloten bebouwing.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

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

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 14 mei 2025.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de bouw van 2 ééngezinswoningen, 1 halfopen en 1 gesloten bebouwing. De aanvraag omvat louter stedenbouwkundige handelingen.

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

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

HISTORIEK

Omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van twee woningen met nummer OMV_2024099649, ingetrokken op 23 januari 2025.

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

Het goed is gelegen aan de Dorpsstraat, de centrale gemeenteweg in de kern van Geetbets. De bebouwing in de omgeving is divers en bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend gesloten en halfopen bebouwingen, handelspanden, horeca, dienstverlening en enkele meergezinswoningen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Het perceel van de aanvraag is onbebouwd. Zowel links, rechts als achter de woning bevindt zich een perceel met een eengezinswoning.

Het perceel van de aanvraag is $\pm 17,64$ meter breed en maximaal $\pm 26,60$ meter diep. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt $\pm 3a80ca$. Het terrein is relatief vlak.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag omvat het bouwen van twee eengezinswoningen, één halfopen en één gesloten bebouwing op de rechter perceelgrens, tegen de lansgelegen woning met huisnummer 57. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een hellend dak met een hellingsgraad van 35°, een bouwdiepte van 13,00 m op de gelijkvloerse en 10,00 m op de eerste verdieping. De linker woning verspringt 1,50 m naar voren ten opzichte van de rechter, waarbij de woningen met een hoek respectievelijk op circa 1,50 m en óp de rooilijn staan. De linker woning is 6,46 m breed en de rechter 7,20 m. Beide woningen hebben een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 5,81 m en 9,40 m, gemeten vanaf het maaiveld. De linker woning heeft een grondoppervlakte van 81,57 m² en de rechter woning beslaat 93,92 m². Beide woningen worden afgewerkt met een lichtbruin genuanceerde gevelsteen, zwart pvc-schrijnwerk en donkergrijze dakpannen.

De woningen zijn klassiek ingedeeld. Op het gelijkvloerse niveau bevinden zich de leefruimten. De linker woning bevat een bureauimte aan de straatzijde en de rechter een 7,20 m diepe inpandige garage voor één wagen en vier fietsen van 22,59 m². De linker woning krijgt twee slaapkamers de eerste verdieping. De zolderverdieping onder het hellend dak is in de linker woning toegankelijk is via een vaste trap vanuit een bureauimte met 7,34 m² oppervlakte. De twee slaapkamers van de linker woning hebben een oppervlakte van 12,79 m² en 9,11 m². De drie slaapkamers van de rechter woning zijn 16,33 m², 10,24 m² en 10,26 m². ‘Slaapkamer 2’ geeft uit op een vaste naar de zolderverdieping.

De driehoekige restzone tussen de rechter woning en de rooilijn is volledig aangelegd in waterdoorlatende verharding. Voor de linker woning ligt een pad van 1,27 m breed. De bouwvrije zijtuinstrook houdt minimaal 3,00 m afstand tot de perceelgrens. De zijtuinstrook wordt verhard over een diepte van ca. 14 m, waarna de verharding overgaat naar een pad van ca. 1,20 m breed. In de zijtuinstrook bevindt zich een carport van 21,60 m². De carport is 6,50 m diep, 3,17 m breed aan de voorzijde en 3,47 m breed aan de achterzijde. De hoogte bedraagt 3,00 m. De carport wordt niet voorzien van zijwanden. De 0,50 m dakopstand wordt bekleed met hout.

Beide woningen beschikken over een terras in de achtertuin van 3,00 m diep, over de volledige breedte van de achtergevel. Het terras van de linker woning houdt minimaal ca. 5,44 m afstand tot de achterste perceelgrens, het terras van de rechter woning minimaal 4,47 m.

OPENBAAR ONDERZOEK

PROCEDURE

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd. De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure maar heeft wel betrekking op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. In toepassing van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd met een beveiligde zending het standpunt gevraagd van de eigenaars van de aanpalende percelen. Er werd geen bezwaar ingediend.

ADVIEZEN

ADVIES WATERING VAN SINT-TRUIDEN

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Op 7 april 2025 werd volgend advies ontvangen van waterbeheerder Watering Sint-Truiden:

Volgens pluviale overstromingskaart is de straat ter hoogte van de projectlocatie gelegen in een risicozone voor overstromingen. De overstromingsdiepte bij worst-case scenario is ± 0,1 m boven straatniveau is (in het midden van straat gemeten). Volgens de info in het

aanvraagdossier blijkt dat het vloerpeil van de woningen ongeveer 0,3 m boven het (midden van het) straatniveau gelegen is. Het huidig vloerpeil is dus overstromingsrobuust. Logischerwijze mogen we dus aannemen dat risico op overstroming vanuit de straat zeer gering zal zijn.

Tijdens noodweer kan rioleringsstel in de straat wel onder druk komen te staan. Dit kan aanleiding geven tot terugslag vanuit de riolering. Vandaar dat de aansluitingen op de riolering moeten voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen. Voor deze aanvraag wordt dan ook een **voorwaardelijk gunstig** wateradvies uitgebracht.

Namens de Watering van Sint-Truiden,
Dr. Karel Vandaele
Watermanager - Erosiecoördinator

ADVIES FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Op 10 april 2025 werd volgend advies ontvangen van Fluvius:

Geachte burgemeester en schepenen,

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van B.V. Nijns Jean voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 10 mei 2025. Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2025027439

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. Nijns Jean werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen. Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten.

ADVIES WATERGROEP

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Op 4 april 2025 werd volgend advies ontvangen van De Watergroep:

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

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

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

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

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

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

- Een forfaitaire kost per bebouwbare kavel.
- Een studiekost per project.

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

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

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

ADVIES WYRE

Volledig gunstig

Op 7 april 2025 werd volgend advies ontvangen van Omgevingsloket Wyre (ref.: 25189435):

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 apparaat 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>

ADVIES PROXIMUS

Volledig gunstig

Op 8 april 2025 werd het advies ontvangen van Proximus

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

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

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

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.

Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Gewestplan BPA en RUP

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

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

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:

ERFGOEDTOETS

Niet van toepassing.

NATUURTOETS

Habitatgebieden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

Vlaams Ecologisch Netwerk

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen

Niet van toepassing.

RIOLERINGSTOETS

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

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

De woning is gelegen in een **centraal of collectief geoptimaliseerd gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Fluvius: www.fluvius.be. 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.

Waterbeheerder Watering van Sint-Truiden stelt dat tijdens noodweer kan rioleringsstel in de straat wel onder druk komen te staan. Dit kan aanleiding geven tot terugslag vanuit de riolering. Vandaar dat de aansluitingen op de riolering moeten voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen, dewelke door middel van een voorwaarde opgelegd kunnen worden bij het verlenen van een vergunning.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

Functionele inpasbaarheid

Het ingediende project voorziet de bouw van 2 ééngezinswoningen, 1 halfopen en 1 gesloten bebouwing in de kern van Geetbets. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Het project is verantwoord binnen het centrum. Binnen het centrum zijn verschillende voorzieningen aanwezig, zodat de bouwplaats de voorgestelde woondichtheid kan verdragen. Het project is functioneel inpasbaar en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet twee compacte woningen met een beperkte tuinzone. De voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van de woningen stemmen overeen met de bebouwing in de nabije omgeving. De aanvraag kadert in een verdere verdichtingsstrategie binnen de kern van Geetbets. De bouwdichtheid bedraagt circa 53 woningen per hectare, dewelke aanvaardbaar is binnen de dorpskern van Geetbets. De aanvraag voorziet voldoende woonkwaliteit binnen de kern.

Het goed heeft een oppervlakte van circa 3,80 are. De gecombineerde footprint van beide woningen beslaat met 175,49 m² ruim 46 % van het perceel. Door de oprichting van een carport in de zijtuin en de vrijstaande tuinberging wordt de bezettingsgraad op het perceel opgetrokken tot circa 55 %. De 21,60 m² grote carport is met 6,50 m lengte en 3,17 m tot 3,47 m breedte zeer ruim opgevat voor het stallen van 1 wagen. De schaal en het ruimtegebruik overstijgen hierdoor de draagkracht van het perceel. Door het schrappen van de carport in de zijtuin blijft de schaal aanvaardbaar. Het vrijwaren van de zijtuin bevordert bovendien de doorgroening van het perceel, waardoor een aanvaardbaar ruimtegebruik wordt bekomen. Het verwijderen van de carport heeft geen negatieve mobiliteitsimpact. Met een beperkte verharding kan nog steeds voorzien worden in een – onoverdekte – autostalplaats op eigen terrein. De carport kan door middel van een voorwaarde bij het verlenen van een vergunning en aanpassing op de te vergunnen plannen worden geschrapt.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag voorziet twee klassieke woningen van twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak. De gevels worden afgewerkt met lichtbruin genuanceerde gevelsteen. De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag heeft geen negatieve impact op de bijzondere gebouwen die zich in de ruimere omgeving bevinden.

Mobiliteit

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat, gezien voor beide woningen een autostalplaats op eigen terrein wordt voorzien. Het ontwerp voorziet in een garage geïntegreerd in het hoofdgebouw en een carport tegen de linker zijgevel. Er is ruimte voor het parkeren van minimaal 1 voertuig op eigen terrein. In de nabije omgeving bevinden zich meerdere openbare parkeerplaatsen voor bezoekers.

De carport in de zijtuin leidt tot een te aanzienlijk ruimtegebruik. Het schrappen van de carport op de te vergunnen plannen verhindert niet dat de bewoners van de linker woning een wagen op eigen terrein kunnen stallen. In de zijtuin kan een niet-overdekte autostalplaats van 3,00 m bij 5,00 m worden aangelegd in waterdoorlatende verharding. Hierdoor kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de mobiliteitsimpact van voorliggende aanvraag verwaarloosbaar is.

De aanvraag voorziet in fietsstalplaatsen op eigen terrein. De tuinberging van de linkerwoning is

met 12,00 m² ruim genoeg voor het stallen van een fiets per kopkussen. De fietsen van de bewoners van de rechter woning kunnen gestald worden in de inpandige garage.

Bodemreliëf

Het maaiveld wordt met 0,10 m opgehoogd om een overstromingsveilig vloerpeil van 0,30 m boven de as van de weg te bekomen. Er wordt geen kelder uitgegraven.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt geen hinder of impact verwacht.

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.

Volgens pluviële overstromingskaart is de straat en voortuin ter hoogte van de projectlocatie gelegen in een risicozone voor overstromingen. De overstromingsdiepte bij worst-case scenario is circa 0,10 m boven straatniveau is ter hoogte van de as van de weg. Het vloerpeil van de woningen is 0,30 m boven het straatniveau gelegen. De Watering van Sint-Truiden is van oordeel dat het voorziene vloerpeil overstromingsrobuust is. Logischerwijze mogen we dus aannemen dat risico op overstroming vanuit de straat zeer gering zal zijn.

Door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten van 7500 liter met een overloop naar twee bovengrondse infiltratievoorzieningen. De wadi's hebben een respectievelijke inhoud van 2.300 liter en 2.500 l en een infiltratieoppervlakte van 5,30 m² en 6,00 m². Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. De maximale hellingsgraad van de niet-waterdoorlatende verharding bedraagt 2% en watert af op eigen terrein. De waterdoorlatende verhardingen worden aangelegd met waterdoorlatende funderingsopbouw. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

PROJECT-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. De bouw van twee gekoppelde eengezinswoningen betreft een stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen. De aanvraag bevat een screening van de potentiële effecten op de mobiliteit, de bodem, het watersysteem, geluids- of trillingshinder en de biodiversiteit.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het

bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft. Slechts tijdens de bouwfase kan beperkte geluids- en trillingshinder optreden. De hinder is tijdelijk en wordt tot een minimum beperkt.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding. Het hemelwater van de woningen zal maximaal hergebruikt worden en het overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Het vloerpeil wordt overstromingsveilig opgetrokken.

De stikstofemissies liggen zowel in uitvoerfase als bij ingebruikname van de twee woningen ruim onder de drempelwaarden. 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.

TOETSING LUIK MILIEU

Niet van toepassing

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 carport wordt uit de vergunning gesloten.** In de zijtuinstrook mag een waterdoorlatende verharding voor het stallen van één wagen worden aangelegd met een lengte van 5,00 m en breedte van 3,00 m. In het verlengde mag een tuinpad als noodzakelijke, waterdoorlatende verharding naar de achterzijde van de woning worden aangelegd.
- De aanleg van bijkomende verhardingen en het optrekken van bijkomende aanbouwen of vrijstaande bijgebouwen is uitgesloten omdat de maximale bezettingsgraad van het perceel bereikt wordt.
- De aansluitingen op de riolering moeten voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen (advies Watering van Sint-Truiden).
- 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 aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de werken.
- Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag te adviseren.

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20 MEI 2025 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 carport wordt uit de vergunning gesloten. In de zijtuinstrook mag een waterdoorlatende verharding voor het stallen van één wagen worden aangelegd met een lengte van 5,00 m en breedte van 3,00 m. In het verlengde mag een tuinpad als noodzakelijke, waterdoorlatende verharding naar de achterzijde van de woning worden aangelegd.**
- 2. De aanleg van bijkomende verhardingen en het optrekken van bijkomende aanbouwen of vrijstaande bijgebouwen is uitgesloten omdat de maximale bezettingsgraad van het perceel bereikt wordt.**
- 3. De aansluitingen op de riolering moeten voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen (advies Watering van Sint-Truiden).**
- 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 aangrenzende eigendommen dienen gevrijwaard te blijven van nadelige invloeden ten gevolge van de werken.**
- 7. Voor de ingebruikname van de woning moet deze voldoen aan het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (dd. 01/06/2012).**
- 8. Uiterlijk acht dagen voor de start van de werkzaamheden moet door de verslaggever de startverklaring als elektronisch document rechtstreeks naar de energieadministratie doorgestuurd worden.**
- 9. 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 gedeelten, 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 delingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op 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 stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:
1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit “wegenberoep”. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

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



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

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

Leuven, 10-04-2025

Uw bericht van
3/04/2025

Uw kenmerk
OMV-2025027439

Ons kenmerk
5000097346

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

Aanvraag tot offerte door B.V. Nijns Jean
Project: Dorpsstraat tss nr 53 en 57 te Geetbets
Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie C, Nr. 204S
Nummer projectaanvraag: 5000097346

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van B.V. Nijns Jean voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 10 mei 2025.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2025027439

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V. Nijns Jean werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

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

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

B.V.
Nijns Jean
Hulsbeekstraat 105
3450 Geetbets

Leuven, 10-04-2025

Uw bericht van
3/04/2025

Uw kenmerk
OMV-2025027439

Ons kenmerk
5000097346

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

Uw aanvraag tot offerte

Project: Dorpsstraat tss nr 53 en 57 te Geetbets
Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie C, Nr. 204S
Nummer projectaanvraag: 5000097346

Geachte

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

Voor 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 Merelbeke-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. 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	270,98	56,91	327,89
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	5.666,91	1.190,05	6.856,96
Studie				
Studie	21% btw	239,90	50,38	290,28
Eindtotaal		6.177,79	1.297,34	7.475,13

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Riolering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Keuring privéwaterafvoer

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

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

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

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

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 5000097346, Project Dorpsstraat tss nr 53 en 57 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:

B.V.

.....

Voornaam en naam:

Nijns Jean

.....

Straat en huisnummer:

Hulsbeekstraat 105

.....

Postcode en gemeente:

3450 Geetbets

.....

Telefoon:

.....

GSM:

.....

E-mail:

nijns.jean@telenet.be

.....

btw- of ondernemingsnummer:

BE0753642488

.....

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor desbetreffend perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

Volgens pluviale overstromingskaart is de straat ter hoogte van de projectlocatie gelegen in een risicozone voor overstromingen. De overstromingsdiepte bij worst-case scenario is +/- 0,1 m boven straatniveau is (in het midden van straat gemeten). Volgens de info in het aanvraagdossier blijkt dat het vloerpeil van de woningen ongeveer 0,3 m boven het (midden van het) straatniveau gelegen is.

Het huidige vloerpeil is dus overstromingsrobuust. Logischerwijze mogen we dus aannemen dat risico op overstroming vanuit de straat zeer gering zal zijn.

Tijdens noodweer kan rioleringsstel in de straat wel onder druk komen te staan. Dit kan aanleiding geven tot terugslag vanuit de riolering. Vandaar dat de aansluitingen op de riolering moeten voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen.

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

Namens de Watering van Sint-Truiden,

Dr. Karel Vandaele

Watermanager - Erosiecoördinator

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

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

Ref.: 25189435

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 apparaat 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>