



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

Namens het college,

Stiers Herman
Algemeen directeur

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets

Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2021144566
Referentie gemeente: OMV_2021_00112_VK
Projectnaam omgevingsloket: Bijstelling verkaveling Glabbeekstraat Geetbets Bo... -
Duplicaat van 2021003156
Projectnaam gemeente: het verkavelen voor het creëren van 4 loten in open bebouwing
Ligging: Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum Beslissing 15 maart 2022
Aard van de beslissing voorwaardelijke vergunning

De aanvraag ingediend door de heer Dirk Arnauts wonende te Zilveren-Helmenstraat 60A te 3545 Halen, werd ingediend op 10 september 2021

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

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , kadastraal bekend: afdeling 1 sectie D nrs. 316N2 en 392C

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen voor het creëren van 4 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 10 maart 2022.

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ALGEMENE INFO

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het verkavelen voor het creëren van 4 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 14 oktober 2021 t.e.m. 12 november 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

ADVIEZEN

Op 13 oktober 2021 werd het advies ontvangen van Fluvius System Operator

Bijgevoegd vindt u het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius voor el-ktv-gas-riolering.

Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Op 25 oktober 2021 werd het advies ontvangen van Watering van St. Truiden

De locatie is volgens de watertoetskaarten én de pluviale overstromingskaarten niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. Bovendien zijn er geen meldingen van wateroverlast (door hulpdiensten of gemeentediensten) op deze locatie bekend.

Ook tijdens het noodweer van midden juli 2021 was er in de verkavelingszone geen wateroverlast.

Logischerwijze mogen we dus aannemen dat de voorgestelde ingrepen geen significant schadelijke effecten zullen veroorzaken aan het watersysteem.

Wel raden wij aan om in de vergunning als voorwaarde op te nemen dat de toekomstige woningen moeten voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen op de riolering zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is vanuit de riolering.

Daarnaast grenst het perceel aan grachten/beken/waterlopen in beheer door de Watering van Sint-Truiden. Dit betekent dat een aantal regels/verplichtingen moeten nageleefd worden. Deze regels/verplichtingen zijn opgenomen in bijlage.

Voor deze aanvraag wordt dus een **voorwaardelijk gunstig** wateradvies uitgebracht.

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

Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Op 11 oktober 2021 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 bijkomend aan te sluiten kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

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

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

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

Advies: volledig voorwaardelijk gunstig

PROJECT-MER
Niet van toepassing.

TOETSING LUIK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan Opheffing van reservatiestroken die in overdruk zijn afgebakend in gewestplannen of algemene plannen van aanleg goedgekeurd op 14 december 2018 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

Het bouwterrein maakt deel uit van de goedgekeurde verkaveling d.d. 15 april 1965 met kenmerk gemeente VK1965/0007/01.

Op 13 oktober 2008 werd een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de verkaveling naar een verkaveling van 4 loten bestemd voor open bebouwing. De wijziging met referentie VK1965/0007/02 werd ingetrokken dd. 31 oktober 2008.

Op 18 januari 2021 werd een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de verkaveling naar een verkaveling van 4 loten bestemd voor open bebouwing. De wijziging met referentie OMV/2021/00011/VK werd ingetrokken.

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.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van de goedgekeurde niet vervallen verkaveling

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.

Vogelrichtlijngebieden.

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen.

Niet van toepassing.

Verordeningen.

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013
- Provinciale verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 24 juni 2014
- Provinciale Stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het 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

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Het bouwterrein maakt deel uit van de goedgekeurde verkaveling d.d. 15 april 1965 met kenmerk gemeente VK1965/0007/01.

Op 13 oktober 2008 werd een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de verkaveling naar een verkaveling van 4 loten bestemd voor open bebouwing. De wijziging met referentie VK1965/0007/02 werd ingetrokken dd. 31 oktober 2008.

Stedenbouwkundige vergunning (2008/99) voor het kappen van een hoogstammige boom (eik) - geweigerd op 08/12/2008.

Op 18 januari 2021 werd een aanvraag ingediend voor het wijzigen van de verkaveling naar een verkaveling van 4 loten bestemd voor open bebouwing. De wijziging met referentie OMV/2021/00011/VK werd ingetrokken.

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>

- 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 Infracx: www.infracx.be. Alleen Infracx of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen (vlario.be) verplicht.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

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

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

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bestaande omgeving.

Het goed bestaat uit twee percelen en is gelegen aan de Glabbeekstraat (gemeenteweg) ter hoogte van de kruising met de fietsnelweg en de IJzerwegstraat. De omgeving is landelijk met verschillende woonlinten. De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en enkele halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Het goed bestaat momenteel uit weiland en landbouwgrond. Aan de achterzijde van het goed bevindt zich het stroomgebied van de Gete met omliggende bos en landbouwpercelen. Op de linkerzijde van het goed bevindt zich buurtweg nr. 4 met een breedte van 4 meter.

Het totale terrein is ± 80 meter breed aan de voorzijde en heeft een totale diepte van ± 165 meter. De totale oppervlakte van de twee percelen bedraagt circa 1ha30a. Het terreinreliëf van het goed is licht afhellend vanaf de straat tot circa 25 meter op het perceel, waarna het vlak is tot aan de achterliggende gracht Raf Raymaekers A. Het hoogte verschil dat overbrugt wordt in de eerste 25 meter bedraagt $\pm 1,50$ meter. In de richting evenwijdig met de voorliggende weg, is het terreinprofiel relatief vlak. Centraal op het terrein bevindt zich een dode eik met een stamomtrek van 3,52 meter. Deze zal gekapt worden.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het verkavelen van twee percelen voor het creëren van 4 loten in open bebouwing (lot 3, 4, 5 en 6). Daarnaast wordt een lot A gevormd dat zal worden afgestaan aan de gemeente via een gratis grondafstand. Tenslotte wordt lot 7 dat bestaat uit het agrarisch gebied en de buurtweg, afgesplitst van de verkaveling. Het ontwerp integreert zich in de omgeving en stemt overeen met de met de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Het verkavelen van gronden binnen woongebied met landelijk karakter is functioneel inpasbaar en bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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. Het project voorziet een verkaveling met percelen op landelijke schaal die zich inpassen binnen de korrel van de omgeving.

De aanvraag voorziet 4 loten (3, 4, 5 en 6) bestemd voor open bebouwing gelegen in de eerste 50 meter van het perceel, een lot A ($\pm 1a85ca$) dat wordt afgestaan aan de gemeente en een lot 7 dat wordt uitgesloten uit de verkaveling.

Lot 3 bevindt zich aan de linkerzijde, tegen de buurtweg nr. 4 die behouden blijft in een strook van 4 meter. Lot 3 is $\pm 19,19$ meter breed aan de voorzijde en $\pm 11,18$ meter breed aan de achterzijde. De totale oppervlakte van lot 3 bedraagt $\pm 7a44ca$. De bouwzone bevindt zich op 6 meter achter de voorste perceelsgrens en $\pm 13,89$ meter uit de as van de weg. De bouwzone is $\pm 12,02$ meter breed aan de voorzijde en $\pm 9,28$ meter aan de achterzijde. De bouwzone is 15 meter diep en

bevindt zich aan beide zijden op minimaal 3,0 meter afstand van de perceelsgrenzen.

Lot 4 is $\pm 17,35$ meter breed aan de voorzijde en $\pm 17,35$ meter breed aan de achterzijde. De totale oppervlakte van lot 4 bedraagt $\pm 8a68ca$. De bouwzone bevindt zich op 6 meter achter de voorste perceelsgrens en $\pm 13,89$ meter uit de as van de weg. De bouwzone is $\pm 11,35$ meter breed aan de voorzijde en $\pm 11,35$ meter aan de achterzijde. De bouwzone is 15 meter diep en bevindt zich aan beide zijden op minimaal 3,0 meter afstand van de perceelsgrenzen.

Lot 5 is $\pm 17,34$ meter breed aan de voorzijde en $\pm 17,34$ meter breed aan de achterzijde. De totale oppervlakte van lot 5 bedraagt $\pm 8a67ca$. De bouwzone bevindt zich op 6 meter achter de voorste perceelsgrens en $\pm 13,89$ meter uit de as van de weg. De bouwzone is $\pm 11,34$ meter breed aan de voorzijde en $\pm 11,34$ meter aan de achterzijde. De bouwzone is 15 meter diep en bevindt zich aan beide zijden op minimaal 3,0 meter afstand van de perceelsgrenzen.

Lot 6 is $\pm 22,60$ meter breed aan de voorzijde en $\pm 29,67$ meter breed aan de achterzijde. De totale oppervlakte van lot 6 bedraagt $\pm 13a65ca$. De bouwzone bevindt zich op 6 meter achter de voorste perceelsgrens en $\pm 13,89$ meter uit de as van de weg. De bouwzone is $\pm 18,38$ meter breed aan de voorzijde en $\pm 21,38$ meter aan de achterzijde. De bouwzone is 15 meter diep en bevindt zich aan beide zijden op minimaal 3,0 meter afstand van de perceelsgrenzen.

De voorgesteld verkavelingsvoorschriften voorzien een bijgebouw en verhardingen met een oppervlakte die in overeenstemming zijn met de gangbare normen voor woongebied met landelijk karakter. De verkavelingsvoorschriften zullen waar nodig worden aangepast om een maximale inpassing binnen het woongebied met landelijk karakter te garanderen en de ruimtelijke impact te beperken. Gelet op het voorgaande kan de aanvraag in overeenstemming gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening.

Visueel-vormelijke elementen.

De aanvraag voorziet in het creëren van 4 bouwlotten voor open bebouwing. De voorgestelde verkavelingsvoorschriften zijn qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening : de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte stemmen overeen met de gangbare stedenbouwkundige voorschriften binnen het woongebied met landelijk karakter.

Verder voorziet de aanvraag in het vellen van een grote eik die zich centraal op het perceel bevindt. De eik is dood waardoor er geen bezwaar is tegen het vellen van de boom.

Cultuurhistorische aspecten.

Bij de aanvraag werd een archeologienota toegevoegd aangezien het om een terrein gaat dat groter is dan 3000 m². Op basis van de archeologienota kan gesteld worden dat de volgende verwachting kan worden opgesteld voor de kans op vondsten:

- Steentijd artefactensite: hoog
- Een sporenniveau vanaf het Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen: hoog
- Nieuwe tijd: hoog

Bijgevolg werd een bepaling van maatregelen opgesteld door het Vlaams Erfgoed Centrum (VAC). Het VAC stelt dat er in een eerste fase een landschappelijk booronderzoek vereist is. Op basis van dit onderzoek kan bepaald worden of er potentie is voor verder archeologisch onderzoek. Voor de code van goede praktijk en de nodige maatregelen die genomen dienen te worden in het kader van het archeologisch onderzoek wordt verwezen naar de documenten van het VAC die werden toegevoegd aan de aanvraag.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. De verkaveling is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg.

Het ontwerp voorziet in de verkavelingsvoorschriften voldoende ruimte om minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te voorzien. Daarnaast wordt ook ruimte voorzien om eventueel een carport te plaatsen in de zijtuinstrook, mits akkoord van de aanpaler.

Bodemreliëf.

Het bestaande terrein dient zoveel mogelijk behouden te worden. De woningen dienen maximaal ingeplant te worden in het bestaande terreinprofiel waarbij reliëfwijzigingen enkel worden toegestaan voor noodzakelijke toegangen en opritten tot de woning. Verder dient telkens zo snel mogelijk, al dan niet op natuurlijke wijze, te worden aangesloten bij het bestaande terreinprofiel. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan in de laatste 0,5 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het vloerpeil van de woning dient voorzien te worden om maximaal 0,30 meter boven het maaiveldniveau ter hoogte van de voorzijde van de bouwzone.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

///

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag is 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 geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project zal bij elke individuele aanvraag voor het bouwen van een woning de watertoets uitgevoerd worden 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.

MER-SCREENING

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

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming 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 voorgelegde verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de verkavelingsvoorschriften in bijlage.
- Lot A wordt gratis afgestaan aan de gemeente Geetbets om toegevoegd te worden aan het openbaar domein.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watergroep moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).
- De bekrachtigde archeologienota van het VEC (ID: 20185) dd. 15 oktober 2021 en de bijhorende maatregelen na te leven.
- Indien de ingreep in de bodem van deze vergunde werken afwijkt van de ingreep in de bodem van de werken, omschreven in de archeologienota, geldt de archeologienota niet als toelating voor de maatregelen die erin omschreven zijn. In dat geval moet u de procedure overeenkomstig artikel 5.4.16 tot en met artikel 5.4.21 van het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 naleven.

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 14 oktober 2021 t.e.m. 12 november 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

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

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager.

De voorwaardelijke vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:

- 1. De voorgelegde verkavelingsvoorschriften worden vervangen door de verkavelingsvoorschriften in bijlage.**
- 2. Lot A wordt gratis afgestaan aan de gemeente Geetbets om toegevoegd te worden aan het openbaar domein.**
- 3. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watergroep moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 4. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Watering Sint-Truiden moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 5. De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage).**
- 6. De bekrachtigde archeologienota van het VEC (ID: 20185) dd. 15 oktober 2021 en de bijhorende maatregelen na te leven.**
- 7. Indien de ingreep in de bodem van deze vergunde werken afwijkt van de ingreep in de bodem van de werken, omschreven in de archeologienota, geldt de archeologienota niet als toelating voor de maatregelen die erin omschreven zijn. In dat geval moet u de procedure overeenkomstig artikel 5.4.16 tot en met artikel 5.4.21 van het Onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 naleven.**
- 8. 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 aantoonde 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 beveligde 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 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 onontvankelijkheidssanctie, 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.

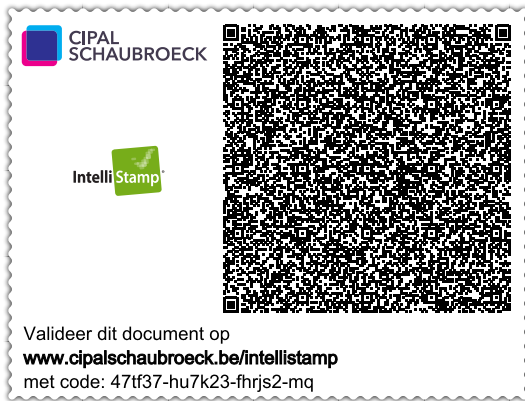
§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 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.



PROVINCIE VLAAMS-BRABANT GEMEENTE GEETBETS

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van 31 januari 2022 .

Aanwezig:

Kris Swinnen, Voorzitter van de raad

Jo Roggen, Burgemeester

Chris Jamar, Nadia Najem, Roland Strouven, Elke Allard, schepenen

Ingrid Claes, Bart Vlayen, Germain Vandezande, Kevin Huybrechts, Rita Soetaerts, Stijn Doms, Danny Ruysen, Evelyne Fontaine, Tony Jacobs, Katrien Weckx, Marcel Andries, gemeenteraadsleden

Sandy Boa, Algemeen directeur waarnemend

Verontschuldigd:

Herman Stiers, Algemeen directeur

In openbare zitting

Beslissing over een omgevingsvergunning met gratis grondafstand in een omgevingsaanvraag OMV_2021144566 voor het verkavelen voor vier loten in halfopen bebouwing.

De gemeenteraad

Juridische basis:

1. Het decreet lokaal bestuur, inzonderheid artikel 40 en 41
2. Het gemeentewegendecreet, inzonderheid artikel 42
3. Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, art. 75, 76 en 77 met betrekking tot lasten verbonden aan een omgevingsvergunning.

Voorgaande:

1. Aanvraag omgevingsvergunning OMV_2021144566 op 10 september 2021 ingediend door Dirk Arnauts.
2. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 14 oktober 2021 tot en met 12 november 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.
3. Op 11 oktober 2021 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van de Watergroep
4. Op 13 oktober 2021 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van Fluvius.
5. Op 25 oktober 2021 werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van de Watering van Sint-Truiden.

Probleemstelling:

Op 9 oktober 2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Op 14 oktober 2021 werd een openbaar onderzoek gestart. Tijdens het openbaar onderzoek van 14 oktober 2021 tot 12 november 2021 werden geen bezwaren ingediend die betrekking hebben op het wegenisdossier of in verband kunnen gebracht worden met de beoordelingsgronden opgesomd in art. 3,4 en desgevallend art. 6 van het Decreet houdende Gemeentewegen van 3 mei 2019.

Het projectgebied bevindt zich deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied volgens het KB van 24 maart 1978 goedgekeurd gewestplan Tienen – Landen.

De aanvraag voorziet het creëren van vier loten bestemd voor open bebouwing(lot 3, 4, 5 en 6) en een lot 7 dat wordt uitgesloten uit de verkaveling omwille van de ligging in agrarisch gebied. De aanvraag voorziet dat lot A met een oppervlakte van 1a85ca wordt overgedragen aan de gemeente Geetbets om te worden opgenomen in het openbaar domein. Dit betreft een deel van lot Afd. 1 sectie D perceel 316N2 en een deel van lot Afd. 1 sectie D perceel 392C.

Aan de linkerzijde van beide percelen die deel uitmaken van de aanvraag, bevindt zich een buurtweg nr. 4 met een breedte van 4 meter. De buurtweg blijft behouden en dient niet verlegd te worden.

Motivering:

De werken bevinden zich deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied en zijn in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning voorziet dat de bevoegde overheid lasten kan verbinden aan een omgevingsvergunning voor de verwezenlijking van ruimten voor openbaar nut en infrastructuur met het oog op een verbetering van de mobiliteit op kosten van de vergunninghouder. Om bovenstaande redenen stelt het college aan de gemeenteraad voor om deze gratis grondafstand van de aanvrager aan het gemeentebestuur goed te keuren.

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Artikel 1

De gemeenteraad keurt voorliggende beslissing voor de gratis grondafstand goed voor de omgevingsvergunningsaanvraag met dossiernummer OMV_2021144566, ingediend op 10 september 2021, voor het wijzigen van een verkaveling met het oog op het creëren van 4 loten bestemd voor open bebouwing.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen te gelasten met de uitvoering van dit besluit.

Artikel 3

Tegen deze beslissing kan binnen een termijn van 30 dagen een opschortend administratief beroep ingesteld worden bij de Vlaamse Overheid, overeenkomstig art. 24 en 25 van het decreet gemeentewegen van 3 mei 2019.

Artikel 4

Op onderhavig besluit zijn de bepalingen van het algemeen bestuurlijk toezicht, opgenomen in het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen van toepassing.

Namens de raad:

In opdracht: de Algemeen directeur waarnemend
get. Sandy Boa

De Voorzitter van de raad
get. Kris Swinnen

Voor eensluidend uittreksel:

De Algemeen directeur waarnemend
Sandy Boa

De Voorzitter van de raad
Kris Swinnen

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 bijkomend aan te sluiten 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



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

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

Leuven, 13-10-2021

Uw bericht van
7/10/2021

Uw kenmerk
OMV-2021144566

Ons kenmerk
GEET-VK-087/D-290436/
N-360101

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

Aanvraag tot offerte door landmeter Dirk Arnauts
Project te Geetbets: Glabbeekstraat tussen 41 en 51
Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie D, nrs. 316N2, 392C/delen
Dossiernummer: GEET-VK-087/D-290436/N-360101

Geachte burgemeester en schepenen

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

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 12 november 2021.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2021144566

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

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

Met vriendelijke groeten,

Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Landmeter
Dirk Arnauts
Zilveren-Helmenstraat 60A
3545 Halen

Leuven, 13-10-2021

Uw bericht van
7/10/2021

Uw kenmerk
OMV-2021144566

Ons kenmerk
GEET-VK-087/D-290436/
N-360101

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

Uw aanvraag tot offerte

Project te Geetbets: Glabbeekstraat tussen 41 en 51
Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie D, nrs. 316N2, 392C/delen
Dossiernummer: GEET-VK-087/D-290436/N-360101

Geachte

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

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 of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen.

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

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

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

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	1.415,52	297,26	1.712,78
Forfaitaire tussenkomst kabeldistributie	21% btw	831,78	174,67	1.006,45
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	14.059,14	2.952,42	17.011,56
Studie				
Studie	21% btw	198,39	41,66	240,05
Eindtotaal		16.504,83	3.466,01	19.970,84

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Het gasnet is reeds aanwezig, aanleg is dus niet noodzakelijk.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun riolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

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

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

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

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, 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 GEET-VK-087/D-290436/N-360101, Project Glabbeekstraat tussen 41 en 51 te Geetbets

Facturatiegegevens

Wij verzoeken u onderstaande gegevens te bevestigen of aan te passen.

Gelieve dit document, gezamenlijk met de goedkeuring van de offerte, terug te sturen.

Beschikbare gegevens:

Eventuele aanpassingen:

Bedrijf / organisatie / aanspreking:

Landmeter

.....

Naam:

Dirk Arnauts

.....

Straat en huisnummer:

Zilveren-Helmenstraat 60A

.....

Postcode en gemeente:

3545 Halen

.....

Telefoonnummer:

.....

GSM-nummer

.....

E-mailadres:

info@landmeter-arnauts.be

.....

btw- of ondernemingsnummer:

.....

De locatie is volgens de watertoetskaarten én de pluviale overstromingskaarten niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. Bovendien zijn er geen meldingen van wateroverlast (door hulpdiensten of gemeentediensten) op deze locatie bekend.

Ook tijdens het noodweer van midden juli 2021 was er in de verkavelingszone geen wateroverlast.

Logischerwijze mogen we dus aannemen dat de voorgestelde ingerpen geen significant schadelijke effecten zullen veroorzaken aan het watersysteem.

Wel raden wij aan om in de vergunning als voorwaarde op te nemen dat de toekomstige woningen moeten voorzien worden van goed inspecteerbare terugslagkleppen op de riolering zodoende er bij noodweer geen terugslag mogelijk is vanuit de riolering.

Daarnaast grenst het perceel aan grachten/beken/waterlopen in beheer door de Watering van Sint-Truiden. Dit betekent dat een aantal regels/verplichtingen moeten nageleefd worden. Deze regels/verplichtingen zijn opgenomen in bijlage.

Voor deze aanvraag wordt dus een **voorwaardelijk gunstig** wateradvies uitgebracht.

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

VUISTREGELS

LAAT GEEN GAZONMAAISEL, SNOEIAFVAL OF GFT OP DE OEVERS LIGGEN

Afval in het water zorgt voor opstoppingen stroomafwaarts. Wat blijft liggen, begint te rotten en rijkt de bodem aan. Het wordt een broeihaard voor netels en andere woekerplanten en leidt tot onstabiele en afkalvende oevers.

VERSTERK ZELF DE OEVER NIET

Slecht uitgevoerde oeverversterkingen zijn vaak onstabiel. Als ze loskomen en afkalvingen veroorzaken, kan dat tot wateroverlast leiden. Om oeverversterkingen aan te brengen is een machtiging nodig van de waterloopbeheerder. Veelal is ook een natuurvergunning of stedenbouwkundige vergunning vereist. Contacteer de waterloopbeheerder voor meer informatie.

BOUW NIET ZOMAAR EEN BRUGJE OF EEN OVERWELVING

Bruggen die niet correct gebouwd zijn, kunnen loskomen en problemen veroorzaken. Om een brug te bouwen heb je ook altijd een vergunning en een machtiging nodig. De brug blijft eigendom van de bouwheer. Ook herstellingen zijn ten laste van de eigenaar. Hetzelfde geldt voor het aanbrengen van overwelvingen en inbuizingen. Neem je daarbij gronden in van de waterloopbeheerder, dan moet je ook met hem een overeenkomst sluiten.

HOOG NIET ZOMAAR OP

Door op te hogen in overstromingsgevoelig gebied wordt ruimte ingenomen waar water voorheen kon staan. Het gevaar voor wateroverlast in de omgeving zal hierdoor toenemen. Voor een aanzienlijke reliëfwijziging heb je dan ook een vergunning nodig.

NIET SLUIKSTORTEN

Zwerfvuil, illegaal gedumpt afval, assen en onverbrande resten van afvalverbranding ontsieren niet alleen de waterloop, ze verontreinigen ook het water en kunnen voor opstopping zorgen. Plastiek en ander drijvend afval komen in de voeding van vogels, vissen en vele andere dieren terecht met sterfte en zelfs verontreiniging van onze eigen voeding tot gevolg. Niet-drijvend afval zorgt dan weer voor hindernissen in de waterloop en een verminderde afvoercapaciteit.

GEBRUIK GEEN PESTICIDEN

Door de bodem, via regenwater of bij een overstroming komen pesticiden in het water terecht. Daar beschadigen ze het waterleven of veroorzaken problemen bij de productie van drinkwater. Op www.zonderisgezonder.be vind je tips over hoe je zonder pesticiden aan de slag kan.

RATTEN BESTRIJDEN

De Vlaamse Milieumaatschappij bestrijdt de ratten langs de waterlopen die ze zelf beheert of waar ze een overeenkomst met andere waterloop- en terreinbeheerders heeft afgesloten. Ook de provincies en gemeenten bestrijden ratten. Rattenbestrijding gebeurt op een ecologisch verantwoorde en wetenschappelijk onderbouwde manier. Op privéterrein is de eigenaar of huurder echter zelf verantwoordelijk.

Op www.zonderisgezonder.be vind je nuttige tips over hoe je je woning en tuin minder interessant maakt voor ratten.

WIE BEANTWOORDT JOUW VRAGEN?

De beheerder van de waterloop in kwestie is het beste geplaatst om je vraag inhoudelijk te beantwoorden. De gemeente kan je zeggen tot welke categorie een waterloop behoort en dus wie de beheerder ervan is. Je kunt dit ook zelf opzoeken op www.waterinfo.be/watertoets of via de webtoepassing op www.watertoets.be.

Ook de helpdesk van de watertoets op www.watertoets.be helpt je graag verder. De helpdesk antwoordt zo snel mogelijk of brengt je in contact met de juiste instantie.

CONTACTINFO

Vlaamse Milieumaatschappij
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Via T 1700
www.vmm.be/contact/een-vraag-voor-de-vmm
www.vmm.be/contact/machtiging-aanvragen

Provincie Antwerpen
Dienst Integraal waterbeleid
T 03 240 64 61
diw@provincieantwerpen.be
www.meldpuntwaterlopen.be

Provincie Oost-Vlaanderen
Dienst Waterbeleid
T 09 267 70 00
info@oost-vlaanderen.be

Provincie West-Vlaanderen
Dienst MiNaWa
T 0800 20 021
provincie@west-vlaanderen.be

Provincie Vlaams-Brabant
Dienst Waterlopen
T 016 26 70 00
info@vlaamsbrabant.be

Provincie Limburg
Dienst Water en Domeinen
T 011 23 71 11
info@limburg.be

WONEN LANGS ONBEVAARBARE WATERLOPEN

Verantwoordelijke uitgever: Philippe Dhondt, voorzitter CIW | Fotografie: VMM-archief

Wie houdt niet van mooie waterlopen en beken waarlangs het goed vertoeven is. Gezonde waterlopen vol leven die als groen-blauwe aders door onze dorpen, steden en velden stromen. Fantastisch toch!

Als beheerders van onbevaarbare waterlopen, werken we aan levende, natuurlijke en veilige waterlopen door een aangepast onderhoud. **MAAR DAT KUNNEN WE NIET ALLEEN.** Wie langs water woont, moet zich aan regels houden.

Deze folder is bedoeld voor wie langs een onbevaarbare waterloop woont. Langs bevaarbare waterlopen gelden de bepalingen van art. 89 van het Scheepvaartreglement.

AFSTANDSREGELS

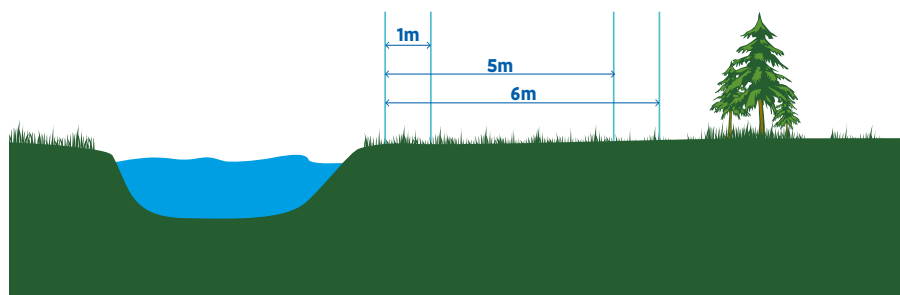
Oeverzones vormen de overgang van land naar water. Door hun bufferende werking zijn ze erg belangrijk voor de waterkwaliteit. Ze zorgen voor bescherming tegen erosie en inspoeling van sedimenten, pesticiden en meststoffen. Oeverzones zijn bovendien belangrijk voor onderhoud of om werken aan de waterloop te kunnen uitvoeren. Er moeten dan ook afstandsregels gerespecteerd worden.

5 METER ZONE

- ✗ Een strook van vijf meter moet vrij toegankelijk zijn voor onderhoudswerken.
 - Nieuwe bovengrondse constructies en ophogingen door particulieren zijn verboden.
 - De zone moet vlot toegankelijk zijn. Zorg dus voor een poort of voor een dwarsafsluiting die makkelijk kan weggenomen worden.
 - Is een ondergrondse constructie niet

te vermijden, dan moet dit afgestemd worden met de waterloopbeheerder. In elk geval moet er zwaar onderhoudsmateriaal kunnen over rijden.

- ✗ Waterloopbeheerders mogen er niet-schadelijke ruimspruitproducten zoals slib en gemaaide planten laten liggen, zonder dat je er een schadevergoeding voor krijgt.
- ✗ Bemesten is er verboden.



6 METER ZONE

- ✗ Op terreinen die gebruikt worden voor een openbare dienst of een commerciële activiteit (uitgezonderd land- en tuinbouw) zijn pesticiden verboden op minder dan 6 meter van de waterloop.
- ✗ Naaldbomen op minder dan zes meter van de waterloop zijn verboden.

1 METER ZONE

- ✗ Grondbewerkingen zoals ploegen of eggen zijn verboden.
- ✗ Pesticiden zijn verboden.

ANDERE AFSTANDSREGELS

- ✗ Afsluitingen en hagen moeten tussen 0,75 en 1 meter van de oever staan en zijn maximaal 1,5 meter hoog.
- ✗ Ook bomen plant je best tussen 0,75 en 1 meter van de oever. Bovendien laat je tenminste 10 meter tussen twee bomen om het onderhoud niet te hinderen. Bomen of struiken die met hun wortels de oever verstevigen kunnen in overleg met de waterloopbeheerder op kortere afstand worden aangeplant.
- ✗ In het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en op sterk hellende percelen is bemesting verboden op minder dan 10 meter van de waterloop.

WIE BEHEERT ONZE ONBEVAARBARE WATERLOPEN?

Onbevaarbare waterlopen zijn ingedeeld in categorieën. Wie de waterloop beheert, hangt van de categorie af.

- ✗ **1ste categorie**
Vlaamse Milieumaatschappij
- ✗ **2de categorie**
Provincie, Polder of Watering
- ✗ **3de categorie**
Gemeente, Polder of Watering
- ✗ **Niet geklasseerde grachten**
Aangelanden

Ook de wegbeheerder of rioolbeheerder onderhoudt sommige baangrachten.

GRACHTEN VAN ALGEMEEN BELANG

Private grachten kunnen geklasseerd worden als grachten van algemeen belang, wanneer bijvoorbeeld het onderhoud ervan belangrijk is om lokaal wateroverlast te voorkomen. Langs deze grachten kan een erfdienstbaarheidsstrook (recht op doorgang) tot 3 meter afgebakend worden. De gemeente staat in voor het onderhoud van deze grachten.

BOUW- OF VERBOUWPLANNEN?

Voor werken in de bedding van een onbevaarbare waterloop heb je een 'machtiging' nodig van de beheerder. Kleine werken aan bestaande constructies die elders vrijgesteld zijn van een bouwvergunning (binnenkort een omgevingsvergunning) zijn dat niet in de 5 meter zone.

Je neemt best op voorhand contact op met de beheerder van de waterloop om goede afspraken te maken. De waterloopbeheerder adviseert ook de gemeente bij het uitvoeren van de watertoets vooraleer de werken vergund kunnen worden.

Voeg de detailplannen over de werken aan de waterloop toe aan de bouw-aanvraag. Geeft de waterloopbeheerder een gunstig advies via de watertoets, dan geldt dit als machtiging. De module 'machtiging' van de webtoepassing watertoets (www.watertoets.be) ondersteunt je bij het samenstellen van je aanvraag.

Bij overtredingen kan de waterloop-beheerder een proces-verbaal opmaken wat kan leiden tot afbraak van de constructie, boetes en vervolging.

Woning op kolommen



DE WATERTOETS

Wie wil bouwen heeft een vergunning nodig. De overheid die een vergunning aflevert, gaat na of jouw bouwproject schade kan veroorzaken aan het watersysteem. Zeker wanneer het project langs een waterloop ligt, zal de watertoets veel aandacht krijgen bij de vergunningsaanvraag. Is er schade mogelijk? Dan bekijkt de overheid hoe je die schade kunt voorkomen, beperken, herstellen of compenseren. Deze procedure heet de watertoets.