

**Omgevingsloketnummer:** OMV\_2023006559

**Dossiernummer:** OMV/2023/0001VK

**Datum besluit:** 30 mei 2023

## **BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT WEIGERING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

De aanvraag ingediend door Eric Verhoeven met als contactadres Veldonkstraat 193 bus A te 3120 Tremelo, werd ontvangen op **18 januari 2023**.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk op **16 februari 2023**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Tiensestraat 51, kadastraal bekend als afdeling 1 sectie C nrs. 3P en 3M2. Het betreft een aanvraag tot **verkavelen van gronden**.

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.

De aanvraag omvat :

☒ stedenbouwkundige handelingen

### **1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS**

#### GEWESTPLAN.

De aanvraag is volgens het gewestplan TIENEN - LANDEN, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in een **woongebied met landelijk karakter**.

#### Artikel 6.1.2.2.

**Woongebieden met een landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

#### Overeenstemming met het gewestplan.

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

#### BPA

Niet van toepassing.

#### RUP

Niet van toepassing.

#### AFWIJKINGS- EN UITZONDERINGSBEPALINGEN VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING.

Niet van toepassing.

#### RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN.

Er is geen relevante richtlijn of omzendbrief van toepassing op de aanvraag.

#### BEPALING VAN HET PLAN DAT VAN TOEPASSING IS OP DE AANVRAAG.

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

#### VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN.

De provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- [verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 05 juli 2013.

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- [provinciale verordening met betrekking tot verhardingen], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 12 september 2014.

## **2. HISTORIEK.**

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

## **3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG.**

### BESCHRIJVING VAN DE PLAATS.

De bouwplaatsen zijn gelegen aan de Tiensestraat 51 (gemeenteweg). De bebouwing in de omgeving bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan bouwtypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen.

### BESCHRIJVING VAN DE AANGEVRAAGDE HANDELINGEN.

Het betreft een aanvraag tot **verkavelen van gronden**.

## **4. OPENBAAR ONDERZOEK / RAADPLEGING AANPALENDE EIGENAAR**

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 27 februari 2023 t.e.m. 28 maart 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **5. ADVIEZEN**

Op 3 april 2023 werd het advies ontvangen van VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

**Advies: volledig ongunstig**

Op 21 februari 2023 werd het advies ontvangen van Fluvius

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

**Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**

Op 31 maart 2023 werd het advies ontvangen van De Watergroep

**Advies van De Watergroep**

Advies Ontwerpbureau

*Volledig gunstig advies met voorwaarden*

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

- een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

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

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

Bijkomende informatie kan u vinden op : [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)

**Advies: volledig voordelig gunstig**

**6. PROJECT MER-SCREENING.**

Niet van toepassing.

**7. ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR.**

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

**8. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.**

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

**a) PLANOLOGISCHE TOETS**

Het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, is van toepassing, zoals vermeld onder rubriek 1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS.

**b) WEGENIS**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Tiensestraat 51 een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

**c) WATERTOETS (DECREET INTEGRAAL WATERBELEID)**

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen e.d. is van toepassing op dit project.

**Het perceel is gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.**

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.

Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. (Zie advies VMM)

**d) MER-SCREENING**

Niet van toepassing.

**e) NATUURTOETS**

HABITATGEBIEDEN.

Niet van toepassing.

VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN.

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

REGELS ROND ONTBOSSINGEN.

Niet van toepassing.

**f) ERFGOED-/ARCHEOLOGietoets**

STADS- EN DORPSGEZICHTEN, MONUMENTEN EN ARCHEOLOGISCHE ZONES.

Niet van toepassing.

**g) MOBILITEIT – MOBER (TRANSPORT EN VERKEERSVEILIGHEID)**

/

**h) DECREET GROND- EN PANDENBELEID**

Niet van toepassing.

**i) SCHEIDINGSMUREN**

Niet van toepassing.

**j) MILIEUASPECTEN**

Niet van toepassing.

**k) GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*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 beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*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.*

FUNCTIONELE INPASBAARHEID alsook 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 in die zin niet in het gedrang.

Echter volgens het Strategisch Woonontwikkelingsplan (SWOP) worden percelen buiten de dorpskern idealiter niet meer verkaveld. Dit beleid is vastgesteld om de karakteristieken van het buitengebied te behouden en om verdere versnippering van het landschap tegen te gaan. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit en de openheid van het gebied te waarborgen. Het betreffende perceel valt binnen dit buitengebied, en daarom is het niet mogelijk om een verkaveling voor 4 eengezinswoningen te realiseren op basis van dit beleid.

Hoewel er nog geen gepast instrumentarium of volledig verkavelingsverbod van toepassing is, staat het SWOP wel toe dat er tijdelijk een uitzondering kan worden gemaakt voor het afsplitsen van 1 extra lot voor open bebouwing. Deze uitzondering is echter onderworpen aan bepaalde voorwaarden, die cumulatief moeten worden voldaan.

Een van deze voorwaarden is dat het perceel niet (geheel of deels) gelegen mag zijn in een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de kaarten in de watertoets. Het is van essentieel belang om de

veiligheid van bewoners te waarborgen en overstromingsrisico's te minimaliseren. Indien het perceel wel gelegen zou zijn in een overstromingsgevoelig gebied, zou het onverantwoord zijn om een verkaveling te realiseren, gezien de mogelijke gevaren die dit met zich meebrengt. In dit geval liggen beide percelen in effectief overstromingsgebied en kan er op basis hiervan geen positief advies worden verleend voor de aangevraagde verkaveling. (groene zone = buitengebied)



#### CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN.

///

#### MOBILITEITSIMPACT.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in deze straat. Elke woning kan beschikken over een eigen garage of één of meerdere parkeerplaatsen op het terrein. De verkaveling is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg met een breedte van 6 m.

#### BODEMRELIËF.

Het natuurlijke maaiveld wordt niet gewijzigd.

#### HINDERASPECTEN, GEZONDHEID EN GEBRUIKSGENOT EN VEILIGHEID IN HET ALGEMEEN.

///

#### **I) RESULTATEN OPENBAAR ONDERZOEK**

##### Evaluatie bezwaren.

Niet van toepassing.

**m) BESPREKING ADVIEZEN**

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met de inhoud van de uitgebrachte externe adviezen. (zie bijlagen)

**9. ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN**

Hoewel er nog geen gepast instrumentarium of volledig verkavelingsverbod van toepassing is, staat het SWOP toe dat er tijdelijk een uitzondering kan worden gemaakt voor het afsplitsen van 1 extra lot voor open bebouwing. Deze uitzondering is echter onderworpen aan bepaalde voorwaarden, die cumulatief moeten worden voldaan. Een van deze voorwaarden is dat het perceel niet (geheel of deels) gelegen mag zijn in een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de kaarten in de watertoets. Echter, in dit geval liggen beide percelen in effectief overstromingsgebied en kan er op basis hiervan geen positief advies worden verleend voor de aangevraagde verkaveling.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de voorgestelde verkaveling niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

**ADVIES**

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt voorgesteld om deze aanvraag ongunstig te adviseren.

De omgevingsambtenaar

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

**BESLUIT IN ZITTING VAN 30 MEI 2023**

---

De aanvraag ingediend door Eric Verhoeven met als contactadres Veldonkstraat 193 bus A te 3120 Tremelo, te weigeren zoals hierboven vermeld.

Namens het schepencollege,

Blockx Sandra  
Algemeen directeur

Guy Dumst  
Burgemeester



**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 aantoonst 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener is.

#### **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

De heer  
Eric Verhoeven  
Veldonkstraat 193A  
3120 Tremelo

Leuven, 21-02-2023

Uw bericht van  
16/02/2023

Uw kenmerk  
OMV-2023006559

Ons kenmerk  
ZOUT-VK-090/  
D-293558/N-379318

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

**Uw aanvraag tot offerte**

**Project: Tiensestraat 51/Kruisveldstraat te Zoutleeuw**

**Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie C, nrs. 3p, 3m2**

**Nummer projectaanvraag: ZOUT-VK-090/D-293558/N-379318**

Geachte heer

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

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor kabel distributie

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de stad Zoutleeuw, 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.

Indien u deze werken wenst te laten uitvoeren, verzoeken wij u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via ('Acties' > 'Versturen bericht') of via bovenstaand e-mailadres.

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

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

| Omschrijving                                     | btw-tarief   | Bedrag excl. btw | Bedrag btw      | Bedrag incl. btw |
|--------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|
| Uitbreiding distributienetten binnen het project |              |                  |                 |                  |
| Laagspanning                                     | Vrij van btw | 2.246,65         | 0,00            | 2.246,65         |
| Uitbreiding distributienetten buiten het project |              |                  |                 |                  |
| Forfaitaire tussenkomst elektriciteit            | 21% btw      | 506,20           | 106,30          | 612,50           |
| Forfaitaire tussenkomst kabeldistributie         | 21% btw      | 626,28           | 131,52          | 757,80           |
| Forfaitaire tussenkomst riolering                | 21% btw      | 10.585,72        | 2.223,00        | 12.808,72        |
| Studie                                           |              |                  |                 |                  |
| Studie                                           | 21% btw      | 224,06           | 47,05           | 271,11           |
| <b>Eindtotaal</b>                                |              | <b>14.188,91</b> | <b>2.507,87</b> | <b>16.696,78</b> |

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 gravitaire leiding in de Tiensestraat.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:**

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

### **Verdere verloop van de procedure:**

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, starten wij met de voorbereiding van het dossier, nemen wij de uitvoering ervan op in onze planning en versturen wij u de bijhorende facturen.

Na uw akkoord, moet u rekening houden met een termijn van minimum 120 werkdagen voor de start van de infrastructuurwerken.

U moet ook rekening houden met de levertermijn van materialen en eventuele vergunningen. Ten vroegste 8 weken nadat uw facturen zijn betaald, kunnen de werken worden aangevat.

Na ontvangst van uw akkoord wordt de factuur opgemaakt om deze binnen de 30 dagen te betalen.

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 ZOUT-VK-090/D-293558/N-379318, Project Tiensestraat 51/Kruisveldstraat te Zoutleeuw

## 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:

**De heer**

.....

Naam:

**Eric Verhoeven**

.....

Straat en huisnummer:

**Veldonkstraat 193A**

.....

Postcode en gemeente:

**3120 Tremelo**

.....

Telefoonnummer:

.....

GSM-nummer

**0479/34.97.57**

.....

E-mailadres:

**eric.verhoeven59@gmail.com**

.....

btw- of ondernemingsnummer:

.....



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van  
de stad Zoutleeuw  
Aen den Hoorn 1  
3440 ZOUTLEEUW

Leuven, 21-02-2023

Uw bericht van  
16/02/2023

Uw kenmerk  
OMV-2023006559

Ons kenmerk  
ZOUT-VK-090/  
D-293558/N-379318

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

**Aanvraag tot offerte door de heer Eric Verhoeven**  
**Project: Tiensestraat 51/Kruisveldstraat te Zoutleeuw**  
**Kadastrale ligging: 1ste Afd., Sectie C, nrs. 3p, 3m2**  
**Nummer projectaanvraag: ZOUT-VK-090/D-293558/N-379318**

Geachte burgemeester en schepenen

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

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 23 maart 2023.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2023006559

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

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

Met vriendelijke groeten,

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



**Vlaamse Overheid**

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

Stad Zoutleeuw

**uw bericht van**

16/02/2023

**vragen naar/e-mail**

Wim Verhaegen  
[w.verhaegen@vmm.be](mailto:w.verhaegen@vmm.be)

**uw kenmerk**

OMV\_2023006559

**ons kenmerk**

WT 2023 OH 0062

**telefoonnummer****bijlagen****datum**

03/04/2023

Betreft: Advies over de omgevingsvergunning met betrekking tot het verkavelen van gronden Tiensestraat 51, Zoutleeuw

Aanvrager: de heer Verhoeven Eric

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te 1ste afdeling, sectie C nrs. 0003 M 2, 0003 P, 0003 T stroomt af naar de Vloedgracht, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en deels fluviaal overstromingsgevoelig.

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden voor de bouw van 4 halfopen bebouwingen. Bij de aanvraag werden geen verkavelingsvoorschriften teruggevonden.

Achteraan de percelen werd door de VMM een dijk aangelegd van aan de Vloedgracht tot aan de Kruisveldstraat om het risico op overstromingsschade in de omgeving te beperken.

We adviseren om de nulpas van de woningen toch voldoende hoog te voorzien boven het straatniveau (30,50 mTAW) om wateroverlast te voorkomen door afstromend regenwater vanaf te weg.

Daarnaast adviseren we om een afwateringsgracht ten noorden van de dijk te voorzien die aansluit op de gracht langs de Kruisveldstraat om een vlotte ontwatering van de percelen te garanderen.

Een eventuele ophoging is enkel toegelaten ter hoogte van de woningen; De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen.

Voorts is het niet duidelijk of kelders worden toegestaan. Gelet op de restrisico's op overstroming adviseren we om geen benutte kelderruimtes toe te staan.

Aanvullend willen we er reeds op wijzen dat de individuele woningen overeenkomstig onderstaande aandachtspunten moeten ontworpen worden:

- hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering (regenwaterafvoer - blauw) resp. DWA riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);
- de afwatering moet voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening;
- per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd;
- hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht;
- verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.

## BESLUIT

De verkavelingsaanvraag wordt voorlopig **ongunstig** geadviseerd. De plannen en verkavelingsvoorschriften moeten aangepast worden rekening houdend met volgende voorwaarden:

- De nulpas van de woningen moet voldoende hoog voorzien worden boven het straatniveau nl. minstens op 30,50 mTAW;
- Er moet een ontwateringsgracht voorzien worden ten noorden van de dijk die aansluit op de gracht van de Kruisveldstraat om de ontwatering van de percelen te verzekeren;
- Benutte kelders zijn niet toegestaan;
- Een eventuele ophoging is enkel toegelaten ter hoogte van de woning; de omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen;

Met vriendelijke groeten,

Bram Vogels  
Teamverantwoordelijke team watertoets