


GLABBEEK
Omgevingsloketnummer: OMV_2025029711

Dossiernummer: 2025/12

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

De aanvraag ingediend door de heer **Joren Kemels, namens LivingHome NV, gevestigd Torenstraat 10 te 3384 Glabbeek**, werd ingediend op 14 maart 2025.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **10 april 2025**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen Torenstraat 72 te 3384 Glabbeek, kadastraal bekend: afdeling Attenrode, sectie A nrs. 88K, 88G en 88/2 A.

Het betreft een aanvraag tot het creëren van zes bouwkavels voor het oprichten van zes gezinswoningen in halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat: het 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.

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

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de voorliggende beslissing:

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag beoogt het creëren van zes bouwkavels voor het oprichten van zes eengezinswoningen in halfopen bebouwing.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften
Wetgeving en reglementering

- Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Aarschot-Diest. (van toepassing voor Attenrode-Wever)
- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997).
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 2013. Dit besluit legt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning de verplichting op een milieu-effectenscreening (MER-screening) uit te voeren.
- Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorend Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014
- Het decreet betreffende de Omgevingsvergunning van 25 april 2014 en latere wijzigingen.
- Het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het voornoemd decreet betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen.



GLABBEEK

- Het decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (Belgisch Staatsblad van 3 juli 2023) met betrekking tot de geoptimaliseerde lastenregeling (inwerkingtreding op 1 januari 2024).

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Het bouwterrein is volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij KB van 07 november 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter. Artikel 5 en 6 van het KB van 28/12/1972 betreffende de toepassing en inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gevoegd bij het gewestplan Aarschot-Diest, zijn hier dus op van toepassing.

Woongebieden zijn volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Het gebied wordt verder niet geordend door een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Verordeningen

- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (in werking vanaf 02/10/2023).
- Besluit van de provincieraad Vlaams-Brabant van 26 september 2023 houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater en tot opheffing van de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen, vastgesteld bij ministerieel besluit van 12 september 2014 (in werking vanaf 01/01/2024).

Het perceel is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Hemel- en afvalwater dient gescheiden te worden afgevoerd tot aan de rooilijn voor aansluiting op de openbare riolering.

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.

Voor de watertoets werd de pluviale en fluviale kaart 2023 met overstromingsgevoelige gebieden gebruikt. Het voorwerp van de aanvraag is deels gelegen in een overstromingsgevoelig gebied. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder. In het advies van de Watering Het Velpedal dd. 17 april 2025 wordt o.a. het volgende gesteld: "De bouwplaats ligt in het stroomgebied van de onbevaarbare waterloop De Velpe. In de omgeving van de bouwplaats liggen geen gerangschikte onbevaarbare waterlopen en/of publieke grachten. De principes van overstromingsrobuust bouwen dienen te worden gevolgd. De voorwaarden van dit advies moeten strikt



GLABBEEK

nageleefd worden. Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden. Aangevuld met bovengenoemde opgelegde voorwaarden en maatregelen is het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen bepaald in artikel 1.2.2 en 1.2.3 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid gecoördineerd op 15 juni 2018”.

Archeologienota

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit zoals omschreven in artikel 5.4.2. (verkavelingsaanvragen) van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Er werd een archeologienota opgemaakt door studiebureau Archebo in februari 2025 (kenmerk dossier 2025B90). De nota werd voorgelegd aan het Agentschap voor Onroerend Erfgoed. Het agentschap nam akte van het dossier op 10 maart 2025. De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 2025B90 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig de voorwaarden vervat in het programma van maatregelen bij het Archebo-rapport 2025B90 en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Niet van toepassing.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief van 08 juli 1997, gewijzigd d.d. 25 januari 2002, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing.

Project-m.e.r.-screening

Het voorwerp van de aanvraag betreft een stadsontwikkelingsproject, zoals opgenomen onder rubriek 10b van bijlage III van het Project-MER besluit. Voor het project werd een project-m.e.r.-screening uitgevoerd en bij de aanvraag gevoegd. De toetsing wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en op de omgeving en dat een project-MER dus redelijkerwijs geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten of (milieu-)hinder naar de omgeving toe kan bevatten.

Voet- en buurtwegen

Voetpad nr. 41 volgens de atlas der buurtwegen van Attenrode-Wever, werd afgeschaft bij besluit van 30 juni 1886.

Externe adviezen

- Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius over het rioleringsontwerp en voor de aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit (09/05/2025).
- Voorwaardelijk gunstig advies van Wyre voor aanleg van een coax- en glasvezelnetwerk (14/04/2025).
- Voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep (10/04/2025).
- Gunstig advies van Proximus (22/04/2025).
- Voorwaardelijk gunstig advies van Watering 'Het Velpedal' (17/04/2025)

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan 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.

De aanvraag werd van 20 april 2025 tot en met 19 mei 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen. In het kader van dit onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

Historiek

Er zijn geen relevante recente vergunningen gekend voor het betrokken goed.



GLABBEEK

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen langs de Torenstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg, in de kern van deelgemeente Attenrode. Het perceel situeert zich volgens het gewestplan Aarschot-Diest in een woongebied met landelijk karakter. De bebouwde omgeving wordt gekenmerkt door landelijke woningen in open en halfopen bebouwing. Op de bouwplaats bevindt zich een oude woning en bijgebouwen.

De voorliggende aanvraag beoogt het slopen van alle bestaande bebouwing op het terrein en het creëren van zes bouwkavels voor het oprichten van zes eengezinswoningen in halfopen bebouwing. De voorgestelde kavel 7 op het verkavelingsplan wordt kosteloos afgestaan aan Fluvius voor de oprichting van een distributiecabine. Ter hoogte van de straat situeert zich tenslotte een perceel grond, kadastraal gekend afdeling Attenrode, sectie A nr. 88/02A, grootte 0a35ca, en eigendom van de gemeente Glabbeek. De aanvraag is vergezeld van een verzoekschrift van de verkavelaar tot aankoop van het perceel in kwestie en een verslag van waardebeoordeling, opgemaakt door landmeter-expert J. Artois.

De maximale voorgevelbreedte bedraagt 7,77 meter voor de loten 1 tot en met 4, 8,89 meter voor lot 5 en 10,00 meter voor lot 6. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimum 3 meter. De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdieping. De voorgevellijn varieert van 7,38 meter (lot 1) tot 9,14 meter (lot 6) vanaf de rooilijn volgens het verkavelingsplan. De maximale bebouwbare oppervlakte varieert van 116,5 m² tot 191,6 m². De woningen beslaan maximaal twee bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van 6,50 meter boven het vloerpeil bij een plat dak en maximaal 6,00 meter bij een hellend dak. De tuinzones zijn voldoende diep.

Overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - in uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Codex:

Functionele inpasbaarheid

Het verkavelen in functie van residentiële bebouwing is verenigbaar met het planologisch voorschrift toepasselijk voor woongebieden (met landelijk karakter). De voorgestelde perceelconfiguratie en typologie past zich voldoende in binnen de bestaande omliggende bebouwing.

Mobiliteitsimpact

De ontsluiting van de bouwkavels is voorzien langs de Torenstraat. Deze wegenis is voldoende aangelegd en uitgerust om mobiliteit in functie van de bijkomende woongelegenheden te verwerken. De oppervlakte van de bouwloten en de achteruitbouwstrook laat het toe om het parkeren volledig op het eigen perceel te organiseren. Er worden minimaal twee autostaanplaatsen voorzien per bouwkavel. De verkeersimpact van de nieuwe verkaveling is op deze manier voldoende beperkt. Het voorzien van een carport in de zijtuinstrook is niet toegestaan.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag voorziet in 6 bijkomende kavels voor de oprichting van 6 eengezinswoningen in halfopen bebouwing (twee aan twee gekoppeld), over maximaal twee bouwlagen en met een vrije dakvorm. In de zijdelingse bouwvrije stroken kunnen geen carports voorzien worden, zoals de verkavelingsvoorschriften in de aanvraag vermelden. Achter de woningen rest er voldoende open ruimte om als tuinzone ingericht te worden. Om de zijdelingse bouwvrije stroken en de achteruitbouwstrook zo veel als mogelijk te vrijwaren, mag maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden en dient deze vrij te zijn van iedere bebouwing. Ook schakelelementen, carports en dergelijke zijn hier bijgevolg niet toegelaten. Behoudens het terras (max. 30m²) is alleen het gebruik van waterdoorlatende verhardingen toegelaten, dan wel



GLABBEEK

verhardingen met verbrede voegen of met drainageopeningen toegestaan. Bij elke woning zijn in de achtertuin vrijstaande bijgebouwen en/of andere overdekte constructies toegestaan tot een maximum van in totaal 30m² per bouwlot, en met een maximum hoogte van 3,00m. De bijgebouwen/overdekte constructies dienen ingeplant te worden op minimum 5,00m afstand van de achterzijde van de maximale bouwzone van de woning, en op minimum 2,00m van de perceelsgrenzen. Dit kan tot tegen de perceelsgrens mits het akkoord van de aanpalende eigenaar(s).

Visueel-vormelijke elementen

De voorgestelde voorschriften laten een verschillend gabarit toe voor de op te richten halfopen woningen. Echter, aangezien het halfopen bebouwing betreft, dienen de gebouwen per bouwblok een samenhangend en architecturaal geheel te vormen. Aan de voorgevel is per bouwblok dan ook eenzelfde kroonlijsthoogte, dakvorm- en helling vereist. De dakvorm is er in principe een zadeldak met een helling van 40°, een kroonlijsthoogte van 6,00m en een nokhoogte van max. 12,00m. Een plat dak, of zadeldak met andere hellingsgraad (maximum 45°), kan enkel en alleen indien de eigenaars van de beide betrokken loten in kwestie dit schriftelijk overeenkomen. Dit akkoord dient dan bij het aanvraagdossier gevoegd te worden. Ingeval er gewerkt wordt met een plat dak bedraagt de dakrandhoogte max. 6,50m. De bouwdiepte bedraagt max.15,00m op het gelijkvloers en max. 12,00m op verdieping. Dit is gangbaar en past zich voldoende in binnen het straatbeeld.

De te gebruiken materialen moeten kwalitatief en duurzaam zijn.

Cultuurhistorische aspecten

Er werd voor het project een archeologienota (kenmerk2025B90) opgemaakt op basis van een bureauonderzoek.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft van deze nota akte genomen op 10 maart 2025 (ID: 32443 – Glabbeek Torenstraat). De voorwaarden vervat in het programma van maatregelen bij het Archebo-rapport 2025B90 van februari 2025 dienen strikt te worden nageleefd.

Het bodemreliëf

Het natuurlijk reliëf dient maximaal behouden te blijven behoudens beperkte wijzigingen in functie van toegang tot de woning, de aanleg van de wadi's en een nivellering van de bouwzone.

De algemene afwatering van het terrein mag hierbij niet gewijzigd worden en/of afgewenteld worden naar de aanpalende percelen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt een mer-screening aan het project toegevoegd waarin de aspecten bodem, watersysteem, geluid en trillingen, luchtkwaliteit, mobiliteit, biodiversiteit, onroerend erfgoed en licht en straling worden besproken. De aanvrager beschrijft de mogelijke hinderaspecten en concludeert dat deze voor de bovengenoemde zaken minimaal of verwaarloosbaar zullen zijn en er geen bijkomende hinder of overlast zal ontstaan omwille van deze ontwikkeling.

Er kan in deze analyse worden bijgetreden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits naleving van de volgende lasten en voorwaarden:



GLABBEEK

Lasten en voorwaarden

1° Realisatie van de onderhandse aankoop van het perceel grond langs de Torenstraat te 3384 Glabbeek, afdeling Attenrode, sectie A nr. 88A/02 aan de voorwaarden zoals vervat in de beslissing van de gemeenteraad dd. 15 mei 2025 als bijlage.

2° De voorwaarden vervat in het advies van FLUVIUS (brief met kenmerk 5000097889 d.d. 9 mei 2025) als bijlage, strikt na te leven.

3° De voorwaarden vervat in het advies van de Watergroep (offerte volgt) d.d. 10 april 2025, strikt na te leven.

4° De voorwaarden vervat in het advies van Wyre (brief met kenmerk 25190356 d.d. 14 april 2025 als bijlage, strikt na te leven.

5° De voorziene afbraak van alle bebouwing op het bouwterrein gebeurt met inbegrip van de ondergrondse funderingen en alle andere te verwijderen constructies zoals putten, kelders, etc. De materialen afkomstig van de afbraak dienen volledig afgevoerd te worden van het terrein conform de terzake geldende regels.

Voorwaarden:

- Naleving van de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Naleving van de bepalingen van Besluit van de provincieraad Vlaams-Brabant van 26 september 2023 houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater en tot opheffing van de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen, vastgesteld bij ministerieel besluit van 12 september 2014 (in werking vanaf 01/01/2024).
- Het voorzien van alle nutsvoorzieningen tot op de nieuwe bouwkegel is ten laste van de verkavelaar.
- Lot 7 wordt kosteloos afgestaan aan Fluvius voor het bouwen van een distributiecabine.
- Naleving van de maatregelen zoals opgenomen in het programma van maatregelen horende bij de archeologienota (kenmerk Archebo-rapport 2025B90).
- Naleving van de voorwaarden vervat in het advies van watering Het Velpedal als bijlage.
- Naleving van de voorwaarden vervat in het advies van Proximus als bijlage.
- Naleving van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mits aanpassing van hetgeen volgt:
 - Inplanting zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. De voorziene zijdelingse stroken kennen een minimum breedte van 3,00 m.
 - de voorgevelbreedte bedraagt minimum 7m.
 - De zijdelingse stroken moeten onbebouwd blijven en ingericht worden als tuinzone. Een carport is niet toegestaan.
 - Een aan het wonen complementaire functie (kantoor, dienstverlening, vrij beroep) is toegelaten.
 - Zorgwonen is toegelaten onder de voorwaarden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
 - De bouwdiepte van de woningen bedraagt minimum 9,00m en maximum 15,00m op het gelijkvloers en max. 12,00 m op de verdieping.
 - De op te trekken gekoppelde/halfopen woningen dienen per bouwblok een samenhangend en architecturaal geheel te vormen. Aan de voorgevel is per bouwblok dan ook eenzelfde kroonlijsthoogte, dakvorm- en helling vereist. De dakvorm is in principe een zadeldak met een helling van 40°, een kroonlijsthoogte van 6,00m tov het vloerpeil en een nokhoogte van maximaal 12,00m. Een zadeldak met andere hellingsgraad (steeds maximum 45°, kroonlijsthoogte van maximaal 6,00m en nokhoogte van maximaal 12,00m) of een plat dak (dakrandhoogte bedraagt dan steeds maximum 6,50m) kan enkel en alleen indien de eigenaars van de beide betrokken loten


GLABBEEK

in kwestie dit schriftelijk overeenkomen. Dit akkoord dient dan bij het aanvraagdossier gevoegd te worden. Hoogtes worden genomen ten opzichte van het maaiveldniveau ter hoogte van de voorste bouwlijn en ter hoogte van de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens binnen het bouwblok.

- Vrijstaande bijgebouwen en/of andere overdekte constructies zijn toegestaan tot een maximum van in totaal 30m² per bouwlot, en met een maximum hoogte van 3,00m. Deze bijgebouwen/overdekte constructies dienen ingeplant te worden op minimum 5,00m afstand van de achterzijde van de maximale bouwzone van de woning, en op minimum 2,00m van de perceelsgrenzen. Dit kan tot tegen de perceelsgrens mits het akkoord van de aanpalende eigenaar(s). De bijgebouwen/overdekte constructies kunnen dienstig zijn als garage of carport, berging, tuinhuis, serre, dierenhok en dergelijke.
- Behoudens de verharding voor het terras (max. 30m²) zijn alleen waterdoorlatende verhardingen toegestaan, verhardingen met een verbrede voeg of met drainageopeningen.
- Het bewonersparkeren dient volledig op de eigen kavel georganiseerd te worden.
- Minimaal de helft van de voortuinzone moet ingericht worden als groene voortuin.
- Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in zoverre ze niet meer dan 0,50m boven de dakrand uitkomen op een plat dak.
- Aanleg van een terras op de verdieping van de woningen is verboden.
- Het natuurlijk reliëf dient maximaal behouden te blijven met uitzondering van beperkte wijzigingen in functie van toegang tot de woning, nivellering van de bouwzone en aanleg van wadi's. De algemene afwatering van het terrein mag daarbij niet gewijzigd en/of afgewend worden naar de aanpalende terreinen.
- Aanleg van (half-)ondergrondse garages is verboden.
- Afsluitingen dienen gerealiseerd te worden met streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, draad met klimop) van max. 2m hoog en in de voortuinstrook van max. 80cm hoog.

BESLUIT IN ZITTING VAN 16 JUNI 2025

- 1) De aanvraag ingediend door de heer Joren Kemels, namens LivingHome NV, gevestigd Torenstraat 10 te 3384 Glabbeek, wordt vergund, mits het strikt naleven van de volgende voorwaarden:

Lasten en voorwaarden

Het statuut van verkaveling is nog niet uitvoerbaar zolang de verkavelaar aan zijn lasten niet heeft voldaan. De verkaveling wordt uitgevoerd door middel van vervreemding van één of meer kavels, of, in het geval er geen dergelijke vervreemding is, door middel van bebouwing binnen het statuut van verkaveling van één of meerdere kavels. Het schepencollege stelt door middel van een attest vast dat aan deze lasten en voorwaarden is voldaan.

1° Realisatie van de onderhandse aankoop van het perceel grond langs de Torenstraat te 3384 Glabbeek, afdeling Attenrode, sectie A nr. 88A/02 aan de voorwaarden zoals vervat in de beslissing van de gemeenteraad dd. 15 mei 2025 als bijlage.

2° De voorwaarden vervat in het advies van FLUVIUS (brief met kenmerk 5000097889 d.d. 9 mei 2025) als bijlage, strikt na te leven.

3° De voorwaarden vervat in het advies van de Watergroep (offerte volgt) d.d. 10 april 2025, strikt na te leven.

4° De voorwaarden vervat in het advies van Wyre (brief met kenmerk 25190356 d.d. 14 april 2025 als bijlage, strikt na te leven.

5° De voorziene afbraak van alle bebouwing op het bouwterrein gebeurt met inbegrip van de



GLABBEEK

ondergrondse funderingen en alle andere te verwijderen constructies zoals putten, kelders, etc. De materialen afkomstig van de afbraak dienen volledig afgevoerd te worden van het terrein conform de terzake geldende regels.

Voorwaarden:

- **Naleving van de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.**
- **Naleving van de bepalingen van Besluit van de provincieraad Vlaams-Brabant van 26 september 2023 houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater en tot opheffing van de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen, vastgesteld bij ministerieel besluit van 12 september 2014 (in werking vanaf 01/01/2024).**
- **Het voorzien van alle nutsvoorzieningen tot op de nieuwe bouwkaavel is ten laste van de verkavelaar.**
- **Lot 7 wordt kosteloos afgestaan aan Fluvius voor het bouwen van een distributiecabine.**
- **Naleving van de maatregelen zoals opgenomen in het programma van maatregelen horende bij de archeologienota (kenmerk Archebo-rapport 2025B90).**
- **Naleving van de voorwaarden vervat in het advies van watering Het Velpedal als bijlage.**
- **Naleving van de voorwaarden vervat in het advies van Proximus als bijlage.**
- **Naleving van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mits aanpassing van hetgeen volgt:**
 - **Inplanting zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. De voorziene zijdelingse stroken kennen een minimum breedte van 3,00 m.**
 - **de voorgevelbreedte bedraagt minimum 7m.**
 - **De zijdelingse stroken moeten onbebouwd blijven en ingericht worden als tuinzone. Een carport is niet toegestaan.**
 - **Een aan het wonen complementaire functie (kantoor, dienstverlening, vrij beroep) is toegelaten.**
 - **Zorgwonen is toegelaten onder de voorwaarden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**
 - **De bouwdiepte van de woningen bedraagt minimum 9,00m en maximum 15,00m op het gelijkvloers en max. 12,00 m op de verdieping.**
 - **De op te trekken gekoppelde/halfopen woningen dienen per bouwblok een samenhangend en architecturaal geheel te vormen. Aan de voorgevel is per bouwblok dan ook eenzelfde kroonlijsthoogte, dakvorm- en helling vereist. De dakvorm is in principe een zadeldak met een helling van 40°, een kroonlijsthoogte van 6,00m tov het vloerpeil en een nokhoogte van maximaal 12,00m. Een zadeldak met andere hellingsgraad (steeds maximum 45°, kroonlijsthoogte van maximaal 6,00m en nokhoogte van maximaal 12,00m) of een plat dak (dakrandhoogte bedraagt dan steeds maximum 6,50m) kan enkel en alleen indien de eigenaars van de beide betrokken loten in kwestie dit schriftelijk overeenkomen. Dit akkoord dient dan bij het aanvraagdossier gevoegd te worden. Hoogtes worden genomen ten opzichte van het maaiveldniveau ter hoogte van de voorste bouwlijn en ter hoogte van de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens binnen het bouwblok.**



GLABBEEK

- **Vrijstaande bijgebouwen en/of andere overdekte constructies zijn toegestaan tot een maximum van in totaal 30m² per bouwlot, en met een maximum hoogte van 3,00m. Deze bijgebouwen/overdekte constructies dienen ingeplant te worden op minimum 5,00m afstand van de achterzijde van de maximale bouwzone van de woning, en op minimum 2,00m van de perceelsgrenzen. Dit kan tot tegen de perceelsgrens mits het akkoord van de aanpalende eigenaar(s). De bijgebouwen/overdekte constructies kunnen dienstig zijn als garage of carport, berging, tuinhuis, serre, dierenhok en dergelijke.**
- **Behoudens de verharding voor het terras (max. 30m²) zijn alleen waterdoorlatende verhardingen toegestaan, verhardingen met een verbrede voeg of met drainageopeningen.**
- **Het bewonersparkeren dient volledig op de eigen kavel georganiseerd te worden.**
- **Minimaal de helft van de voortuinzone moet ingericht worden als groene voortuin.**
- **Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in zoverre ze niet meer dan 0,50m boven de dakrand uitkomen op een plat dak.**
- **Aanleg van een terras op de verdieping van de woningen is verboden.**
- **Het natuurlijk reliëf dient maximaal behouden te blijven met uitzondering van beperkte wijzigingen in functie van toegang tot de woning, nivellering van de bouwzone en aanleg van wadi's. De algemene afwatering van het terrein mag daarbij niet gewijzigd en/of afgewend worden naar de aanpalende terreinen.**
- **Aanleg van (half-)ondergrondse garages is verboden.**
- **Afsluitingen dienen gerealiseerd te worden met streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, draad met klimop) van max. 2m hoog en in de voortuinstrook van max. 80cm hoog.**

2) De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.



GLABBEEK

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd



GLABBEEK

stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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



GLABBEEK

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener 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 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°.



GLABBEEK

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 beroepdossier 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.

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



GLABBEEK

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 mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. 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.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16 juni 2025.

Voor eensluidend uittreksel.

In opdracht :

Kristine Wauters

Kristine Wauters

De algemeen directeur



Peter Reekmans

De burgemeester

Peter Reekmans



VERKAVELINGSAANVRAAG
- Voorgestelde toestand -



LEGENDE

- WIS watersluis
- BS bezetterschouw
- EP electriciteitspaal
- VP verlichtingspaal
- TV tv- en intermeleansluiting
- EL electriciteitsvoorziening
- WA afsluikraan water
- GA afsluikraan gas
- BP bestaande eigendomspaal
- NP nieuwe eigendomspaal
- AP afsluifingspaal
- IP inspectieput
- BK brandkraan water
- hoogte TAW
- hoogte kroonlijst
- hoogte dorpel
- hoogte nok
- hoogte referentienagel
- loofboom
- naaldboom

Gemeente GLABBEEK
2e afdeling / Attenrode

Sectie A - Nrs. 88K, 88G & 88/02A

Schaal 1/500



VERKAVELINGSAANVRAAG
- Bestaande toestand -



LEGENDE

WS	watersliker
BS	bezetschouw
EP	electriciteitspaal
VP	verlichtingspaal
TV	lv- en intermediaansluiting
EL	electriciteitsvoorziening
WA	afsluikraan water
GA	afsluikraan gas
BP	bestaande eigendomspaal
NP	nieuwe eigendomspaal
AP	afsluitingspaal
IP	inspectieput
BK	brandkraan water
X..XX	hoogte TAW
X..XX	hoogte kroonlijst
X..XX	hoogte dorpel
X..XX	hoogte referentienagel
	loofboom
	naaldboom

Herent, 17 februari 2025

De landmeter-experten
Johan Artois LAN 040224
Jonas Artois LAN 111483

Mechelsesteenweg 378
3020 Herent
info@landmetingenartois.be



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 15 mei 2025

Provincie Vlaams-Brabant Aanwezig: R. Vergeylen, voorzitter; P. Reekmans, burgemeester,
Arrondissement Leuven H. Holsbeeks, K. Vanwinkelen, H. Hendrickx, T. Struys, schepenen;
GEMEENTE G. Holsbeek, Y. Sterkendries, J. Vangroenendael, S. Vandermeulen,
E. Gijssmans, ~~W. Vanderstukken~~, L. Schrevens, G. Grootjans, F. Goemans,
L. Veuchelen, H. Arnauts, raadsleden;
3380 GLABBEEK K. Wauters, algemeen directeur.

De gemeenteraad:

Onderhandse verkoop van een perceel grond langs de Torenstraat te 3384 Glabbeek, afdeling Attenrode, kadastraal gekend sectie A nr. 88A/02.

Feiten en context:

LivingHome NV diende op 14 maart 2025 een aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen, tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van zes ééngezinswoningen op het eigendom gelegen aan de Torenstraat te 3384 Glabbeek, kadastraal gekend afdeling Attenrode, sectie A nrs. 88G en 88K.

Aan de straatzijde van het bouwterrein situeert zich evenwel een perceeltje grond, kadastraal gekend sectie A nr. 88A/02, eigendom van de gemeente Glabbeek, dat een behoorlijke ontsluiting naar het openbaar domein belemmert.

Gelet op het verzoekschrift van de Livinghome NV d.d. 08 april 2025, tot de onderhandse aankoop van het perceeltje grond, eigendom van de gemeente Glabbeek, gelegen kadastraal gekend sectie A nr. 88A/02. Gelet op het verslag van waardebeoordeling, opgemaakt door landmeter-expert Johan Artois op 28 februari 2025, (kenmerk dossier 13894) waarbij de venale verkoopwaarde van het perceel in kwestie, met een oppervlakte van 35,4 m² volgens opmeting, wordt geraamd op 3.500,00 euro.

Wetgeving:

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017; artikelen 40-41 betreft de bevoegdheden van de gemeenteraad; en artikel 56 betreft de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen Met 13 stemmen voor:

Besluit:

Artikel 1 : De onderhandse verkoop van een perceel grond gelegen langs de Torenstraat te 3384 Glabbeek, afdeling Attenrode, kadastraal gekend sectie A nr. 88A/02, aan LivingHome NV, voor de venale verkoopwaarde van 3.500,00 euro, wordt goedgekeurd.

Art.2 : Alle kosten verbonden aan deze verkoop worden ten laste van de koper gelegd.

Art.3 : De burgemeester en de algemeen directeur worden gemachtigd om de verkoopakte te ondertekenen namens de gemeente.

Aldus vastgesteld in bovenvermelde zitting.

Namens de raad.

De algemeen directeur,
(Get.) K. Wauters

Voor eensluidend uittreksel.

De voorzitter,
(Get.) R. Vergeylen

De Algemeen Directeur.

De Burgemeester,



K. Wauters



P. Reekmans.

WATERING "HET VELPEDAL"

Glabbeek, 17 april 2025

Openbaar bestuur

Grotestraat 31A
3380 GLABBEEK

E-mail adres: info@wateringvelpedal.be
Kantooruren: ma-woe-vrij: 9.00u – 12.00u
di: 13.00u – 16.00u

Gemeente Glabbeek
Grotestraat 33
3380 Glabbeek

Uw referentie: OMV referentie 2025029711 van 10 april 2025
Ons kenmerk: 2025/083

Geachte,

Betreft: Advies over omgevingsvergunning met als projectnaam "13894-Torenstraat 72 te Glabbeek"

Wateradvies: gunstig mits voorwaarden

Wij hebben een adviesaanvraag ontvangen van uw diensten.

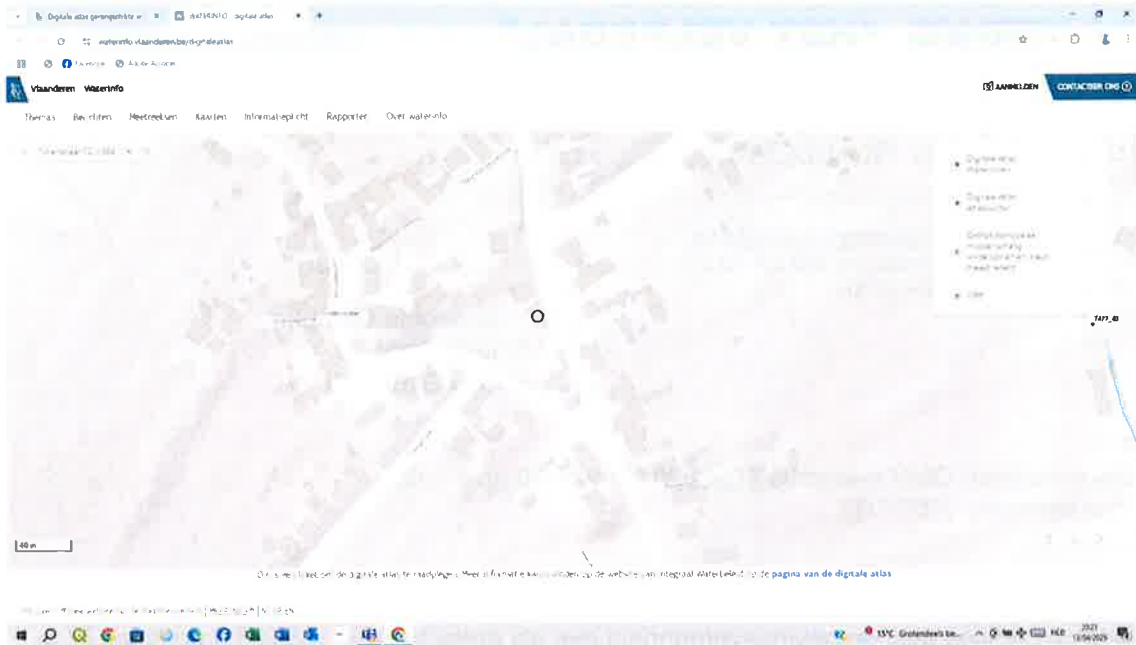
Volgens de beschrijvende nota voor de verkaveling bestaat de aanvraag uit:

- ✓ Het slopen van de bestaande woning nr. 72 en alle bijgebouwen
- ✓ Op de percelen 88K, 88G en 88/02A worden 6 loten voorzien met telkens een halfopen bebouwing
- ✓ Lot 88/02A is nog eigendom van de gemeente Glabbeek. Er wordt een schattingsverslag toegevoegd aan het dossier met de bedoeling dit perceel aan te kopen van de gemeente.

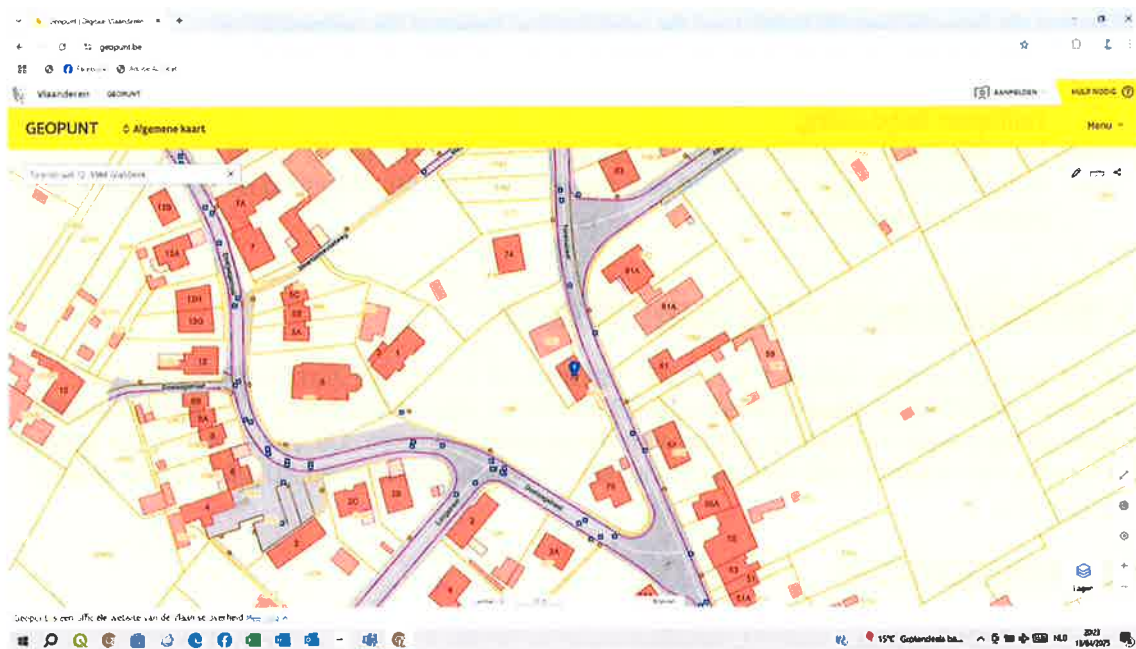
1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

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 en latere wijzigingen.

1.1. KAARTGEGEVENS



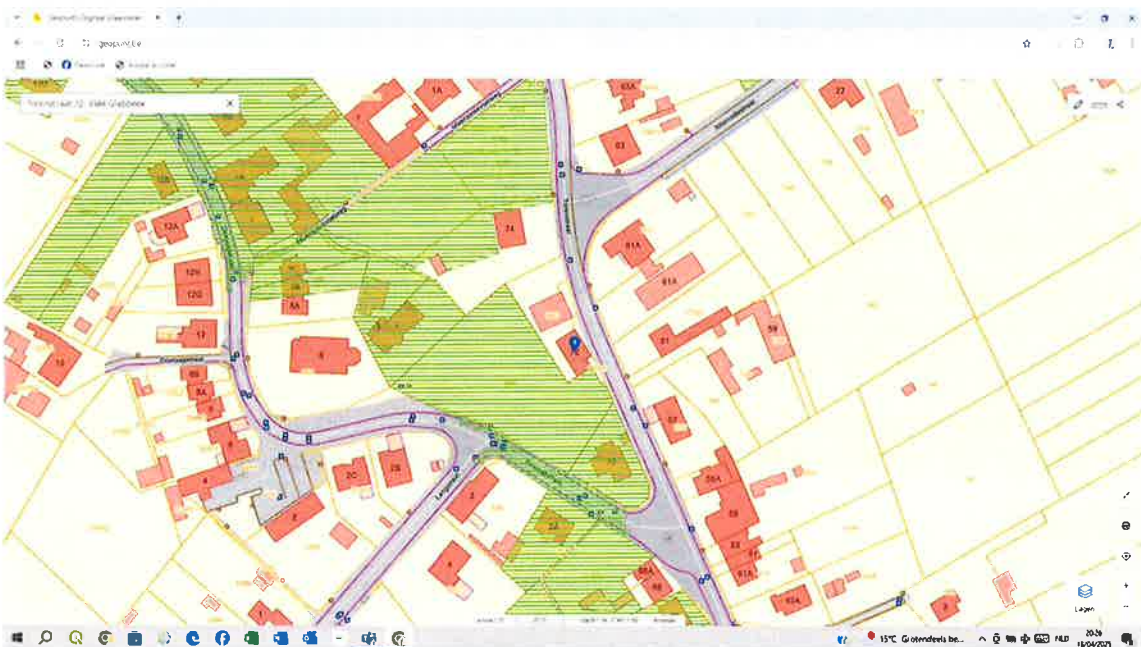
Uittreksel uit de digitale atlas van de gerangschikte onbevaarbare waterlopen en publieke grachten (zie geoloket: <https://www.waterinfo.be/digitaleatlas>)



Uittreksel uit Geopunt Vlaanderen van de omgeving van de aanvraag (stratenplan)



Deze kaart is een uittreksel uit Geopunt Vlaanderen van de overstromingskaart van de omgeving van de aanvraag.



Uittreksel uit de advieskaart van de omgeving van de aanvraag (de aanvraag is voor een deel aangeduid).

A. WATERADVIES

Beschrijving van de kenmerken van het watersysteem of bestanddelen ervan die kunnen worden beïnvloed door het project waarop de aanvraag betrekking heeft

De bouwplaats ligt in het stroomgebied van de onbevaarbare waterloop "De Velpe".

In de omgeving van de bouwwerken liggen geen gerangschikte onbevaarbare waterlopen en/of publieke grachten.

Het voorwerp van de aanvraag is aangeduid op de advieskaart.

Volgens de website <https://waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht> waarbij de P-score en de G-score worden weergegeven, hebben de betrokken percelen volgende scores voor:

Perceel	P-score	G-score
88/2A	A	
88/G	A	A
88/K	D	

P-score Perceelscore: A = geen overstroming gemodelleerd

P-score Perceelscore: D = middelgrote kans op overstromingen

G-score Gebouwscore: A = geen overstroming gemodelleerd

Gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd met het watersysteem

De principes van overstromingsrobuust bouwen dienen gevolgd te worden.

Met volgende voorwaarden dient rekening gehouden te worden:

Voor de wijziging van overstromingsregime

Er mag geen ruimte voor water verloren gaan. Door het oprichten van constructies en door ophogingen wordt immers overstroombare ruimte ingenomen waardoor op die plaats geen overstromingswater geborgen kan worden.

Een eventuele ophoging is enkel toegelaten ter hoogte van de gebouwen zelf voor toegang tot de woning en dit over een beperkte oppervlakte, het omliggende terrein mag in geen geval opgehoogd worden.

Een vrije doorstroming van overstromingswater moet mogelijk blijven. Dit betekent dat de perceelsgrenzen niet afgewerkt mogen worden met water ondoorlatende elementen (bijvoorbeeld betonplinten onder een draadafsluiting).

In de verkavelingsvoorschriften dient opgenomen te worden dat de perceelsranden ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar moeten worden aangelegd,

Woningen

- ✓ Het oprichten van het gebouw en/f bijgebouwen mag niet gebeuren door inname van ruimte voor water.
- ✓ Het veilig vloerpeil ligt 0.30 m boven het wegpeil.

Bijgebouwen:

Bijgebouwen moeten aansluiten aan het hoofdgebouw.

Hemelwaterverordening

- ✓ Op 10 februari 2023 keurde de Vlaamse Regering de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater goed. Deze verordening geldt vanaf 2 oktober 2023.

- ✓ Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater. Deze verordening trad in werking op 1 januari 2024. (Goedgekeurd door de Provincieraad Vlaams-Brabant in zitting van 26 september 2023).

Artikel 4 van deze verordening luidt als volgt: Hemelwater dat op een verharding of op een andere constructie valt, moet op het terrein waar de verharding of de andere constructie zich bevindt, gescheiden gehouden worden van afvalwater. Het mag niet worden aangesloten op de bestaande privéwaterafvoer, noch mag het van het terrein worden afgevoerd naar een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater, naar een regenwaterafvoerleiding in de straat of naar de openbare riolering, noch mag het van de verharding of de andere constructie afstromen naar een naburig terrein of naar het openbaar domein. Wanneer een gewestelijke stedenbouwkundige verordening de plaatsing van een buffervoorziening verplicht, geldt het voorschrift uit het eerste lid niet voor het hemelwater dat op die buffervoorziening is aangesloten.

Voornoemde verordeningen dienen strikt nageleefd te worden.

- ✓ Het is verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenwaterWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding.

Infiltratievoorziening

- ✓ Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaargrondwaterstand te bevinden.
- ✓ Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorziening. Deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Regenwaterputten en hergebruik

- ✓ Zoals ook in de GSV hemelwater gesteld, wordt er, voor het deel van het hemelwater waarvoor afstroming niet vermeden kan worden, gestreefd naar een zo groot mogelijk hergebruik.
- ✓ De overlopen van regenwaterputten dienen beveiligd te worden tegen terugslag. Deze terugslagklep behoort tot de private installatie en voorkomt dat bij regenweer vervuild regenwater terugvloeit in de regenwaterput.
- ✓ Het verplichte hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit moet opgenomen worden in de vergunning.

(Gemeentelijke) riolering

- ✓ De beveiliging tegen terugslag (terugslagkleppen) behoort steeds tot de private installatie en wordt niet geplaatst op het openbaar domein.
- ✓ Het is verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding.

Verhardingen rond gebouw en omgeving (Vermijden van afstroom)

- ✓ Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn
- ✓ De aanleg van de waterdoorlatende verhardingen moeten in overeenstemming zijn met het technisch achtergrondinstrument (zie bladzijde 53: Hoe voer ik een waterdoorlatende verharding uit?)

- ✓ De oppervlakte van de verhardingen moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke.
- ✓ Ondoorlatende verhardingen wateren af naar naastliggende groenzones voor infiltratie op eigen terrein. Om infiltratie op eigen terrein te behouden, dient de groenzone minimaal 25 % van de verharde oppervlakte te bedragen. De groenzone moet horizontaal liggen of uitgewerkt worden met lichte maaiveldverlaging.

B. TERREINWERKEN

Gronden en afbraakmaterialen

- ✓ De grondbalans van de percelen moet neutraal zijn;
- ✓ Er mogen geen gronden van elders aangevoerd worden om de ophogingen te realiseren;
- ✓ Verontreinigde gronden en bouwafval dienen afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats.

Besluit

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

Overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid

Aangevuld met bovengenoemde opgelegde voorwaarden en maatregelen is het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen bepaald in artikel 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

Met vriendelijke groeten,

Namens de watering "Het Velpedal",

De ontvanger-griffier,
Greta Struys

De voorzitter,
Emiel Nagels



c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

N.V. LivingHome

Torenstraat 10
3384 Glabbeek

Leuven, 09-05-2025

Uw bericht van
10/04/2025

Uw kenmerk
OMV-2025029711

Ons kenmerk
5000097889

Contactpersoon
Mellaerts Davy
davy.mellaerts@fluvius.be
Voor riolering:
Verkavelingen.leuven@fluvius.be

Uw aanvraag tot offerte

Project: Torenstraat 72 te Glabbeek

Kadastrale ligging: 2de Afd., Sectie A, nrs. 88K, 88G & 88/02A

Nummer projectaanvraag: 5000097889

Geachte

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

Voor uw project zijn volgende werken van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit
- Oprichting van een distributiecabine (zoals besproken met de firma LivingHome)

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Glabbeek, 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. 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	5.226,65	0,00	5.226,65
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	1.083,92	227,62	1.311,54
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	22.667,64	4.760,20	27.427,84
Studie				
Studie	21% btw	623,79	131,00	754,79
Eindtotaal		29.602,00	5.118,82	34.720,82

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, zijn deze loten/woningen aansluitbaar op de riolering ter hoogte van Torenstraat.

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. 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.

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

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
- Afstand van gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden
- Aangepast plan met inplanting cabine – opgeladen in het omgevingsloket dd. 09/05/2025

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier 5000097889, Project Torenstraat 72 te Glabbeek

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:

N.V. LivingHome

.....

Voornaam en naam:

.....

Straat en huisnummer:

Torenstraat 10

.....

Postcode en gemeente:

3384 Glabbeek

.....

Telefoon:

.....

GSM:

0475 52 40 45

.....

E-mail:

info@livinghome.be

.....

btw- of ondernemingsnummer:

.....

Bijlage: Afstand van gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden

Nummer projectaanvraag: 5000097889

Project: Torenstraat 72 te Glabbeek

Wij verzoeken u dit document te ondertekenen en gezamenlijk met uw akkoord op de offerte terug te sturen via het digitaal omgevingsloket.

Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden

Elektriciteits- en/of gascabine

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is nodig voor de uitrusting van dit project.

Conform de projectvoorwaarden moet de initiatiefnemer de benodigde grond kosteloos afstaan aan de distributienetbeheerder, die de kosten voor de oprichting van de cabine(s) ten laste neemt. De afmetingen van deze grond bedragen (benaderend) 5 x 6 meter per cabine. De grond waarop de cabine dient te worden geplaatst, moet zijn gelegen in de bouwzone en bij notariële akte worden overgedragen aan de distributienetbeheerder (niet aan het openbaar domein).

Het is absoluut noodzakelijk dat de inplanting van dit perceel is voorzien op het plan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, en dit volgens de inplanting in bijgevoegd voorontwerp. Hier moet ook melding van worden gemaakt in de tekst van de omgevingsvergunning. Zoniet dient de initiatiefnemer een wijziging van de omgevingsvergunning aan te vragen.

Op vraag van de initiatiefnemer en mits akkoord van de distributienetbeheerder kan een lokaal voor oprichting van een distributiecabine elektriciteit worden voorzien die aan de voorwaarde van C2/112 van Synergrid en/of de brochure "Leidraad distributiecabines elektriciteit in gebouwen" voldoet.

De afstand van de cabinegrond of het cabinelokaal wordt ten laste van de distributienetbeheerder bij notariële akte bekrachtigd.

Gelieve uw contactpersoon patrimonium Vandevenne Stefan te contacteren via het e-mailadres stefan.vandevenne@fluvius.be voor verdere afspraken.

Uw akkoord met deze voorwaarden geldt tevens als principieel akkoord voor deze grondafstand. De onderhandse overeenkomst omtrent deze grondafstand of cabinelokaal wordt u later apart bezorgd.

Naam:.....

Datum:.....

Handtekening:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

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

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

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

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



Correspondentieadres:

Wyre - Netaanleg
Private verkavelingen
Liersesteenweg 4
2800 Mechelen

T.a.v. LivingHome NV
Torenstraat 10
3384 Glabbeek

<u>uw bericht van</u>	<u>uw kenmerk</u>	<u>ons kenmerk</u>	<u>datum</u>
<u>contactpersoon</u>	<u>e-mail</u>	<u>telefoon</u>	<u>omgevingsloket referentie</u>
Fenna Vanderstukken	verkaveling@wyre.be	25190356 015/89.81.05	14/04/2025 2025029711

Vanaf 01/07/2023 werd het coax- en glasvezelnetwerk van Telenet en Fluvius overgenomen door Wyre.
De klantenservice m.b.t. het dienstenaanbod blijft echter ongewijzigd.

Verkaveling/woningbouw te 3384 Attenrode, Torenstraat 72, met 6 lot(en), kadastraal gekend als [GLABBEEK 2 AFD/ATTENRODE/, sectie A, perceel 88/2A, G, K].

Geachte heer, mevrouw,

Op uw vraag onderzochten we welke aanpassingen er nodig zijn aan het Wyre netwerk om de percelen van bovenvermeld project aansluitbaar te maken.

Onze studiedienst stelde een offerte op aan de hand van de liggings- en perceelsplannen. In dit bestek houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Offerte en voorwaarden :

De kostprijs, exclusief BTW, om de percelen aansluitbaar te maken bedraagt **€1878,84**.

Deze offerte blijft 6 maanden geldig vanaf de verzendingsdatum van deze brief.

Deze offerte omvat niet de kosten van de aftakking naar en de aansluiting van de abonnees zelf. Deze kosten zijn ten laste van de verschillende abonnees.

Verloop van de procedure :

Zodra wij van u een akkoord op onze offerte (volledig ingevuld en ondertekend invulformulier) ontvangen, bezorgen wij u de factuur en starten we met het maken van het ontwerpplan. Dit ontwerpplan wordt u ook ter goedkeuring opgestuurd.

Na betaling van de factuur sturen we het attest 'Alle voorwaarden voldaan' naar de gemeente en worden de nodige vergunningen aangevraagd. Bij het verkrijgen van deze vergunningen worden de werken opgenomen in onze uitvoeringsplanning. Gelieve rekening te houden met een termijn van 8 weken voor het verkrijgen van de vergunningen. Gezien de beperkte geldigheid van deze vergunningen is een juiste planning van onze werken nodig. Wij streven naar een maximum aan synergie met andere nutsbedrijven en dienen om die reden eveneens de tijd te krijgen om de nodige afspraken te maken. Hou dus rekening met een 12-tal weken tussen uw akkoord op deze offerte en de uitvoering van de werken.

Voor een vlotte doorlooptijd is het uiterst belangrijk tijdig uw akkoord op deze offerte terug te sturen (zie bijgevoegd invulformulier).

Wordt de verkavelingsvergunning toch niet goedgekeurd, dan legt u deze weigering voor aan Wyre. Wij verbinden ons er uitdrukkelijk toe alle bedragen die al betaald zijn, terug te storten.

Worden er na de start van de werken nog wijzigingen gevraagd, dan zijn de kosten voor het verplaatsen of wijzigen van de Wyre-installaties ten laste van de aanvrager.

Voor de start der werken:

- moeten de rooilijnen, perceelsgrenzen, hoogte wegdek en hoogte van de boordstenen duidelijk uitgezet zijn
- moet de vrije ruimte voor de nutsleidingen en bijbehorende infrastructuur (kasten, paddenstoelen) vastgelegd zijn.

Beschikt u over een digitale versie van het verkavelingsplan? Dit is voor ons ook handig en kan de ontwerpprocedure versnellen. U mag het bestand met als referentie: "25190356" mailen naar verkaveling@wyre.be.

Hebt u nog vragen? Contacteer ons dan op het nummer 015/89.81.05

Met vriendelijke groeten,

Chris Anthonis
Wyre - Netaanleg
www.wyre.be/nl/netaanleg

Ref.: 25190356

Netuitbreiding nodig:

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

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

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Invulformulier voor akkoord

Offerte project: 3384 Attenrode, Torenstraat 72

Projectnummer: 25190356

Voor bevestiging terugsturen naar: Wyre - Netaanleg
Private Verkavelingen
Liersesteenweg 4
2800 Mechelen

Of e-mailen naar: verkaveling@wyre.be

Drukletters gebruiken AUB

De factuur voor een bedrag van **€1878,84 (excl. BTW)**, kan u sturen naar:

Naam/bedrijf:
Adres:
Ondernemingsnummer:
E-mailadres:
Telefoon/GSM:

De gegevens van de veiligheidscoördinator (indien van toepassing) voor deze verkaveling:

Naam:
Adres:
Tel:

Gewenste uitvoeringsdatum: . . / . . / 20 . .

Verklaring BTW aansprakelijkheid (doorstrepen wat niet van toepassing is)

- Geen van de gefactureerde(n) gaat één of meerdere van de panden/loten, waarvoor deze netuitbreiding wordt uitgevoerd, bewonen (particulieren) of gebruiken voor uitoefening van zijn werkzaamheden (ondernemingen). Deze offerte valt dan onder de BTW vrijstelling (T4820 dd. 21/06/1971).
- De gefactureerde(n) gaat één of meerdere van de panden/loten, waarvoor deze netuitbreiding wordt uitgevoerd, bewonen (particulieren) of gebruiken voor uitoefening van zijn werkzaamheden (ondernemingen). Deze offerte valt niet onder de BTW vrijstelling (T4820 dd. 21/06/1971) en op de offerteprijs zal 21 % BTW worden aangerekend.

Indien hierboven geen keuze gemaakt wordt zal de facturatie gebeuren op basis van de offerteprijs verhoogd met een BTW bedrag van €394,56 waarbij het totale gefactureerde bedrag €2273,4 zal bedragen. Indien de facturatiegegevens of BTW-optie niet correct wordt aangegeven, zal een administratieve kost van €20 aangerekend worden indien er een creditnota en herfacturering noodzakelijk is.

Ondergetekende verklaart kennis te hebben genomen van de algemene voorwaarden en bevestigt door ondertekening van huidig document akkoord te gaan met deze voorwaarden en offerte.

Datum: . . / . . / 20 . .

Naam:

Handtekening:

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

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

