

---

**29**      **2022\_CBS\_01010**      **Emiel Verhaerenstraat – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden - Goedkeuring**

---

### **Samenstelling:**

#### **Aanwezig:**

de heer Franky Geypen, wd. burgemeester; de heer Erwin Van Pée, schepen; mevrouw Marleen Kauffmann, schepen; de heer Eric Coenen, schepen; mevrouw Sara Verbeeck, schepen; de heer Bart Froeyen, wd. algemeen directeur

#### **Verontschuldigd:**

de heer Wouter Beke, burgemeester; ; mevrouw Joke Lievens, algemeen directeur

---

### **Beschrijving**

#### **Aanleiding en context**

**Omgevingsloketnummer: 2021182218**

**Dossiernummer: 2022/032**

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden door LSG bv, landmeter-expert Stef Geukens, Dr. Van de Perrestraat 315 te 2440 Geel werd ingediend op 2 maart 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 28 maart 2022.

De gemeente Leopoldsburg heeft op 1 juni 2022 een wijzigingsverzoek ontvangen. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 20 juni 2022 beslist om akkoord te gaan met het wijzigingsverzoek.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen te 3970 Leopoldsburg, Emiel Verhaerenstraat, kadastraal gekend, eerste afdeling, Sie A nr. 3631 A.

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning omvat het verkavelen van een perceel naar 8 loten voor halfopen bebouwing (lot 1 tot en met 8), 1 lot voor open bebouwing (lot 9) en 1 lot voor het plaatsen van een elektriciteitscabine (lot Z).

#### **Argumentatie**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 2 augustus 2022 – verslag GOA 2022/032.

#### **Juridische grond**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake 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.

## **Regelgeving: bevoegdheid**

Het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten

## **Stemming op het besluit**

---

Goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen met unanimititeit

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning 2022/032, omgevingsnummer 2021182218, af aan de aanvrager, LSG bv, landmeter-expert Stef Geukens, Dr. Van de Perrestraat 315 te 2440 Geel tot het verkavelen van een perceel gelegen te 3970 Leopoldsburg, Emiel Verhaerenstraat, kadastraal gekend, eerste afdeling, Sie A nr. 3631 A, voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9.

### **Artikel 2**

De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, de adviesinstanties, de gemeentelijk omgevingsambtenaar en de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften moeten worden opgevolgd:

- De stedenbouwkundige voorschriften zoals gevoegd bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen waarbij omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel, moeten worden gevolgd;
- Lot Z, voorzien voor de inplanting van een elektriciteitscabine, moet ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius en wordt uit de verkaveling gesloten – het recht van doorgang en de ondergrondse erfdienstbaarheid met een breedte van 3,50 meter ten voordele van Fluvius zoals voorzien op het verkavelingsplan van 31 mei 2022 moeten worden gerespecteerd;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de aspecten betreffende grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon (bemaling); dit betekent dat indien ter realisatie van de fundering of kelder een droogzuiging (bemaling) vereist zou zijn, dan dient een melding voor bronbemaling (ingedeelde activiteit – indelingsrubriek 53.2.2°) te gebeuren;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 5 februari 2020;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012;
- De archeologienota en het programma van maatregelen dienen te worden toegepast. Het programma van maatregelen voorziet in een uitgesteld archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voor de zone waarbinnen in de toekomst bodemingrepen mogelijk zijn. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zullen eventuele verdere maatregelen bepaald worden. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft dit "uitgesteld vooronderzoek" als maatregel opgenomen;
- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 2 mei 2022 (dossier 2022N094063-2022-478) moeten nageleefd worden: het volume van de aan te leggen infiltratievoorziening op perceelniveau moet gedimensioneerd worden op basis van een terugkeerperiode van de overloop van 20 jaar. De dimensionering van de infiltratievoorziening is te bepalen op basis van een door de verkavelaar uit te voeren infiltratieproef, waarbij ook de hoogste grondwaterstand moet

- worden bepaald (alvorens de loten verkocht kunnen worden als bebouwbaar lot). De richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in de tabel zoals opgenomen in het advies;
- De voorwaarden opgenomen in het voordelig advies van de provincie Antwerpen, Dienst Integraal Waterbeleid van 16 mei 2022 (kenmerk WAAD-2022-0585) moeten nageleefd worden: niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het dakwater moet zoveel mogelijk hergebruikt worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het overige afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden geïnfiltreerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat – gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.
  - 4.1.2. Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren. Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelinginstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere aanvullingen en updates). Het is verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II.
  - 4.2. Specifieke voorwaarden (art. 1.3.1.1 §1 DIW dd.18/07/03 en art. 7 §1 4° UB dd. 20/07/06). Teneinde het schadelijk effect te voorkomen/beperken/herstellen/compenseren worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd.
    - 4.2.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater
 

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Vermijden afstroom van hemelwater

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 een lichte maaiveldverlaging. Dit is hier wel/niet het geval. Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5% op een waterdoorlatende funderingslaag. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van 5.4\*10<sup>-5</sup>m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

Infiltratievoorziening

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Gezien de hoge grondwaterstand dient de infiltratievoorziening

herbekeken te worden, zodat het water optimaal kan infiltreren. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart (d), zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van de bodem van een infiltratievoorziening op dit perceel 50 cm. Bij voorkeur wordt een open infiltratiesysteem, type wadi of infiltratiekom, aangelegd. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg. Dit dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden. Voorwaarde: Er dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden dat de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper mag geplaatst worden dan 50cm onder het maaiveld;

- Eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar;
- De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies en de offerte van Fluvius van 9 juni 2022 (kenmerk 5000003080) moeten opgevolgd worden: voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. 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. Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in het advies/offerte. Eindtotaal financiële tussenkomst bedraagt € 54.693,02 inclusief BTW. De voorwaarden blijven 6 maanden geldig. De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. LSG 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;
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius met betrekking tot het oprichten van een distributiecabine (kenmerk 5000003080) moeten opgevolgd worden: conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone. Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een perceel grond nodig met de vereiste afmetingen van 5m70 x 7m95. Deze grond zal door de initiatiefnemer aan schattingsprijs worden afgestaan aan Fluvius. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over deze grondafstand en de bijhorende erfdiensbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de doorgang zal door Fluvius opgemaakt worden voor aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd. De initiatiefnemer zorgt tevens voor een opmetingsplan met precad referentienummer van dit lot. Verdere kosten verbonden aan de notariële akte vallen ten laste van Fluvius. Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig: het verkavelingsplan (met het cabineperceel als apart lot), een afschrift van de verkavelingsvergunning (van zodra deze er is), inplantingsplan van de cabine op het betreffende perceel, terreinprofiel, contactgegevens van de eigenaar van het cabineperceel (firmanaam, ondernemingsnummer, adres, naam en functie van de persoon gemachtigd om de overeenkomst te tekenen, telefoonnummer en mailadres), contactgegevens van de door u gekozen notaris, contactgegevens van de landmeter van uw project, schattingsverslag. Gelieve een opmetingsplan van het cabineperceel met precad referentienummer (+ de documentatie van het kadaster betreffende deze referentienummer)

aan te leveren voordat het dossier wordt verzonden naar de notaris. Fluvius zorgt voor de verzending naar de notaris na de interne goedkeuring door onze Raad van Bestuur;

- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk advies van De Watergroep van 11 april 2022/12 juli 2022 moeten opgevolgd worden: voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden: een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel en een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project. Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

De volgende bijkomende voorwaarden strikt op te volgen:

- alle eventuele uitbreidingen van openbare nutsvoorzieningen (ook openbare verlichting) vallen ten laste van de verkavelaar (artikel 4.2.19 §1 en 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
- de verkavelaar handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de in de plaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling, of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door: 1° de storting van een afdoende financiële waarborg; 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deel de nodige waarborgen heeft gegeven (artikel 4.2.16 § 1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
- de bepalingen van artikel 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moeten nageleefd worden.

### **Artikel 3**

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt onmiddellijk door de aanvrager aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen vanaf de datum van aanplakking, bedoeld in artikel 4.7.19, § 3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

### **Artikel 4**

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag:

1. een afschrift van deze beslissing naar de aanvrager met een aangetekende brief;
2. een afschrift van deze beslissing naar de instanties, die advies dienen uit te brengen;
3. een afschrift van deze beslissing samen met het volledige dossier naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

## **Bijlagen**

---

1. Belangrijke bepalingen omgevingsvergunning.pdf
2. Stedenbouwkundige voorschriften.pdf
3. Verslag GOA 2022-032.pdf
4. Nieuw verkavelingsplan wijzigingsverzoek.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens het College van Burgemeester en Schepenen

## **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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*

*4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*

*Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie 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 inkennisstelling van de stopzetting.*

§ 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.*

**Artikel 101.** *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd 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 Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

*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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;*



6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**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 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.

## **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.*

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg (Emiel Verhaerenstraat), buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.</p> <p>Door de voorziene bouwvorm is het enkel mogelijk om grondgebonden eengezinswoningen te voorzien op de loten.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p><b>Loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9:</b> één grondgebonden woongelegenheden per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten.</p> <p><b>Lot 2,</b> voorzien voor het plaatsen van een elektriciteitscabine, wordt uit de verkaveling gesloten. Dit lot moet ter beschikking gesteld worden aan Fluvius. Het recht van doorgang en de ondergrondse erfdienstbaarheid met een breedte van 3,50 meter ten voordele van Fluvius zoals voorzien op het verkavelingsplan van 31 mei 2022 moeten gerespecteerd worden.</p>

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is voor geen enkel lot toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Horeca en kleinhandel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p>	<p>Woningsplitsing is <b>niet</b> toegelaten – enkel grondgebonden woongelegenheden (zorgwonen is toegestaan).</p> <p>Voor de <b>loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9:</b> enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:                      1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;                      2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>Horeca en kleinhandel zijn <b>niet</b> toegelaten.                      Slechts 1 nevenfunctie per lot.                      De nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning.</p>

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) VAST AAN DE WONING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de bepaalde zone (dit betekent binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel of toegelaten maximale bouwdiepte) dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel of toegelaten maximale bouwdiepte zijn dezelfde bestemmingen mogelijk als voor het hoofdgebouw. Dus alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie, zowel leefruimtes als bergingen, garages e.d. kunnen in de aangebouwde bijgebouwen worden ondergebracht.
---	---

### **1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Het betreft een perceel dat deels gebruikt werd als voetbalterrein.</p> <p>De gedeelten van het perceel die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot het gebouw.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zoals een garage, berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok kunnen hier ingeplant worden. Deze constructies in de tuinstrook moeten zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.</p>	<p>Private tuinen – vrijstaande bijgebouwen.</p> <p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangzone, eventuele parking- en inritzone.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk omwille van het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten, complementair aan de residentiële hoofdbestemming. Ze moeten er qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen en zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming garage, berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok.</p>

## **2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN**

### **2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)**

#### **2.1.A. TYPOLOGIE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
In de onmiddellijke omgeving bevinden zich hoofdzakelijk eengezinswoningen in open- en halfopen bebouwing, variërend in hoogte,	<p><b>Loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8:</b> halfopen bebouwing.</p> <p>Voor de vrijblijvende zijdelingse tuinstroken geldt een volledig</p>

bouwstijl en materialen en met verscheidenheid zowel in textuur als kleur.  Binnen de aanvraag wordt gekozen voor halfopen en een open bebouwing.	bouwverbod.  <b>Lot 9:</b> open bebouwing.  Voor de vrijblijvende zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.
---	--

### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, de omliggende percelen en van het eigen perceel.	De inplanting van het hoofdgebouw t.o.v. de Emiel Verhaerenstraat wordt als volgt vastgesteld:  De voorgevel van de <b>loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9:</b> de voorgevel op 6 meter van de rooilijn en op 12 meter uit de as van de weg (Emiel Verhaerenstraat) – zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan van 31 mei 2022.  Voor de loten <b>1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8:</b> de vrijstaande zijgevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens - zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan van 31 mei 2022.  Voor <b>lot 9:</b> de vrijstaande zijgevel links op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens en de vrijstaande zijgevel rechts op 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens - zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan van 31 mei 2022.

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de configuratie van de loten, de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen en de omgeving.	<b>De bouwdiepte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9:</b> op het gelijkvloers maximum 17 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en binnen de contouren zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan van 31 mei 2022; indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn).  <b>De bouwhoogte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9:</b> maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De maximale kroonlijsthoogte in geval van platte daken bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De hoogte van de delen bestaande uit één bouwlaag bedraagt maximum 4,30 meter, eventueel terrasmuurtje inbegrepen (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).  <b>De nokhoogte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9:</b> maximum 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).  <b>Geschakelde bebouwing in één bouwblok (loten 1 en 2, loten 3 en 4, loten 5 en 6, loten 7 en 8):</b> om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel op de loten van de verkaveling te komen is het

	<p>aangewezen om bij niet gelijktijdig bouwen te stellen dat het gabarit (kroonlijsthoogte en dakvorm) van de reeds bestaande of vergunde woning gevolgd moet worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mits akkoord tussen de verschillende eigenaars van de loten in het bouwblok bepaalt de eerst bouwende het gabarit: kroonlijsthoogte en dakvorm liggen dan vast en moeten gevolgd worden;</li> <li>• bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: verplichte kroonlijsthoogte: 6,80 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil); verplichte dakvorm: overwegend hellende daken; nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen; verplichte dakhelling: 40°.</li> </ul> <p><b>Het afgewerkte vloerpeil voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9:</b> maximum 0,40 meter boven het straatniveau/wegpeil.</p>
--	--

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.	<p>Gevelmaterialen: vrij te kiezen maar alleszins in esthetische en duurzame materialen.</p> <p><b>Dakvorm voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9:</b> hellende daken met een maximale dakhelling van 45° of platte daken of een combinatie van beide dakvormen; de eventuele nok verplichtend evenwijdig met de straat voor de halfopen bebouwingen – zie ook bepalingen ivm geschakelde bebouwing.</p> <p>Indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel.</p> <p><b>Zonnepanelen:</b> De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.</p>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een vrijstaand bijgebouw oprichten kan in functie van tuinhuis, berging, dierenhok en garage.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming er er een architecturaal geheel mee vormen.</p>	<p>Voor de <b>loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9:</b> het bijgebouw moet ingeplant worden: eventuele vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen; of tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaars én indien de gevels afgewerkt worden in gevelsteen; of als de constructie open blijft en gesteund op palen (regenwaterafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot); of op 1 meter van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen; of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit wat betreft</p>

Carports	<p>maximum oppervlakte, hoogte en inplanting.</p> <p>Een open constructie i.f.v. overdekte autostaanplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.</p>
----------	--

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrijstaand bijgebouw van beperkte omvang en hoogte oprichten kan.	<p><b>Oppervlakte bijgebouw:</b> voor de <b>loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8:</b> max. 40 m<sup>2</sup>; voor <b>lot 9:</b> max. 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>De bijgebouwen bestaan uit maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter.</p> <p>Lessenaarsdaken tegen de zijdelingse perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel.</p>

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Andere materialen (hout) kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt.</p> <p>Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p> <p>De materialen zijn vrij te kiezen maar steeds duurzaam. Metaal- en betonplaten zijn uitgesloten.</p> <p>Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars.</p>

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.	<p>De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffer-voorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.</p> <p>Indien in het project ondergrondse constructies worden voorzien, moet er rekening gehouden worden met de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens VLAREM II, bijlage 1 (klasse 3) van de activiteit gebeuren; ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.</p>

<p>Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden.</p> <p>Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 dient gevolgd te worden.</p> <p>Het advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 2 mei 2022 moet opgevolgd worden.</p> <p>Het advies van de provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid van 16 mei 2022 moet opgevolgd worden.</p>	<p>Bronbemalingen moeten voldoen aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst.</p> <p>Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden.</p> <p>Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 dient gevolgd te worden.</p> <p>De voorwaarden opgenomen in het advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 2 mei 2022 moeten opgevolgd worden: de adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd afstromingsregime. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden: het volume van de aan te leggen infiltratievoorziening op perceelniveau moet gedimensioneerd worden op basis van een terugkeerperiode van de overloop van 20 jaar. De dimensionering van de infiltratievoorziening is te bepalen op basis van een door de verkavelaar uit te voeren infiltratieproef, waarbij ook de hoogste grondwaterstand moet worden bepaald (alvorens de loten verkocht kunnen worden als bebouwbaar lot). De richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in de tabel zoals opgenomen in het advies.</p> <p>De voorwaarden opgenomen in het advies van de provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid van 16 mei 2022 moet opgevolgd worden:</p> <p>4.1. Algemene wettelijke voorwaarden</p> <p>4.1.1. Waterkwantiteit: vasthouden &gt; bergen &gt; afvoeren Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het dakwater moet zoveel mogelijk hergebruikt worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het overige afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden geïnfiltreerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.</p> <p>4.1.2. Riolering: voorkomen &gt; scheiden &gt; zuiveren Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelinginstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere</p>
--	--



aanvullingen en updates).

Het is verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II

4.2. Specifieke voorwaarden (art. 1.3.1.1 §1 DIW dd.18/07/03 en art. 7 §1 4° UB dd. 20/07/06)

Teneinde het schadelijk effect te voorkomen/beperken/herstellen/compenseren worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

4.2.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden- bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Vermijden afstroom van hemelwater

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 een lichte maaiveldverlaging. Dit is hier wel/niet het geval. Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5% op een waterdoorlatende funderingslaag. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van 5.4\*10<sup>-5</sup>m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

Infiltratievoorziening

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Gezien de hoge grondwaterstand dient de infiltratievoorziening herbekeken te worden, zodat het water optimaal kan infiltreren. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart (d), zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van de bodem van een infiltratievoorziening op dit perceel 50 cm. Bij voorkeur wordt een open infiltratiesysteem, type wadi of infiltratiekom, aangelegd. Open voorzieningen zijn

<p>Het advies van Fluvius van 9 juni 2022 moet gevolgd worden.</p>	<p>efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg. Dit dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden. Voorwaarde: Er dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden dat de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper mag geplaatst worden dan 50cm onder het maaiveld.</p> <p>5. TOETSING EN CONCLUSIE</p> <p>Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden: er dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden dat de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper mag geplaatst worden dan 50cm onder het maaiveld.</p> <p>De bepalingen opgenomen in het advies van Fluvius van 9 juni 2022 met (kenmerk 500003080) moeten opgevolgd worden: de loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. LSG 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 <a href="http://www.fluvius.be">www.fluvius.be</a> of op eenvoudig verzoek aanvragen.</p> <p>Offerte</p> <p>Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.</p> <p>Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsburg, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via Acties – versturen bericht of via bovenstaand e-mailadres.</p> <p>De volledige reglementering kunt u raadplegen op <a href="http://www.fluvius.be">www.fluvius.be</a>. Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in het advies.</p> <p>Eindtotaal financiële tussenkomst bedraagt € 54.693,02 inclusief BTW.</p> <p>De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.</p>
--	--

<p>Het vergunningsadvies van Fluvius wat betreft de elektriciteitscabine moet gevolgd worden.</p>	<p>De voorwaarden opgenomen in het vergunningsadvies van Fluvius wat betreft de elektriciteitscabine moeten opgevolgd worden: conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone. Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een perceel grond nodig met de vereiste afmetingen van 5m70 x 7m95. In bijlage kan u ons voorstel van locatie terugvinden. Deze grond zal door de initiatiefnemer aan schattingsprijs worden afgestaan aan Fluvius. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over deze grondafstand en de bijhorende erfdiensbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de doorgang zal door Fluvius opgemaakt worden voor aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd. Verder is het belangrijk dat het lot van de cabine een eigen lotnummer krijgt binnen de vergunde verkaveling. De initiatiefnemer zorgt tevens voor een opmetingsplan met precad referentienummer van dit lot. Verdere kosten verbonden aan de notariële akte vallen ten laste van Fluvius. Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig: het verkavelingsplan (met het cabineperceel als apart lot), een afschrift van de verkavelingsvergunning (van zodra deze er is), inplantingsplan van de cabine op het betreffende perceel, terreinprofiel, contactgegevens van de eigenaar van het cabineperceel (firmanaam, ondernemingsnummer, adres, naam en functie van de persoon gemachtigd om de overeenkomst te tekenen, telefoonnummer en mailadres), contactgegevens van de door u gekozen notaris, contactgegevens van de landmeter van uw project, schattingsverslag. Gelieve een opmetingsplan van het cabineperceel met precad referentienummer (+ de documentatie van het kadaster betreffende deze referentienummer) aan te leveren voordat het dossier wordt verzonden naar de notaris. Fluvius zorgt voor de verzending naar de notaris na de interne goedkeuring door onze Raad van Bestuur. Indien u hiervoor nog bijkomende inlichtingen wenst, kan u ons contacteren via het mailadres bovenaan deze brief. Via mail van 24 mei 2022 stelt Fluvius ons in kennis dat zij toch akkoord gaan met de voorgestelde inplanting op voorwaarde dat lot Z voor de cabine mee opgenomen wordt in de verkavelingsvergunning zodat wij zeker zijn dat we een bouwvergunning krijgen voor deze cabine.</p>
<p>Het advies van De Watergroep van 11 april 2022/12 juli 2022 moet gevolgd worden.</p>	<p>De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep van 11 april 2022/12 juli 2022 moeten opgevolgd worden:  Advies Waterbronnen en Milieu  Volledig gunstig advies zonder voorwaarden.  Advies Ontwerpbureau  Volledig gunstig advies met voorwaarden.  Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:  Een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel;  Een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project.  Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een</p>

<p>Er werd een archeologienota en een programma van maatregelen toegevoegd.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p>	<p>verkoopbaarheidsattest afleveren.</p> <p>Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.</p> <p>De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.</p> <p>Van de archeologienota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 18 maart 2022 met ID 21685 en is als maatregel het "uitgesteld vooronderzoek" opgenomen.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten met een maximum van 30 m<sup>2</sup> mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.</p>
--	--

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, moeten bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de eventueel bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.</p> <p>Het advies van de provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid van 16 mei 2022 moet opgevolgd worden.</p> <p>Voortuinstraken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een</p>	<p>Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen t.o.v. het bestaande maaiveld moet tot een minimum worden beperkt met het niveau van de aanpalende percelen als referentie, tenzij het vanuit de omgeving, vanuit het bestaande reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden is.</p> <p>Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen mag maximaal 40 cm boven het voorliggende wegpeil liggen.</p> <p>Het nieuwe maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten t.o.v. het maaiveld van de aanpalende percelen, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.</p> <p>Conform het advies van de provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid mag de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper geplaatst worden dan 50 cm onder het maaiveld.</p> <p>Voortuinstraken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de beleveniswaarde van het</p>

<p>bijdrage leveren aan de beleveniswaarde van het openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. als ze vanuit de omgeving en het bestaand reliëf te verantwoorden zijn;</li> <li>2. indien ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de ministeriële omzendbrief dd. 10/09/1965 (gewijzigd door MO 25/06/1970 en MO 08/03/1971) inzake de afritten;</li> <li>3. indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied.</li> </ol> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 5 februari 2020 dient gevolgd te worden.</p>	<p>openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan indien ze voldoen aan naastvermelde voorwaarden.</p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 5 februari 2020 dient gevolgd te worden.</p>
--	--

### 3.2. VERHARDINGEN-INRITTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verharde oppervlakte moet beperkt worden in oppervlakte ten voordele van een maximum aan groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum.</p> <p>Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze moeten uitgevoerd worden in geluidsarme en waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Verhardingen van de terrassen worden toegelaten met een maximum van 30 m<sup>2</sup> mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>De breedte van de inrit wordt beperkt tot maximum 4,5 meter ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein. Bij een halfopen bebouwing met inpandige garage kan ofwel 1 inrit met een breedte van maximum 4,5 meter per lot of maximum 2 niet gekoppelde inritten van maximum 3 meter elk voorzien worden ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein.</p> <p>Het overige gedeelte moet als tuin aangelegd worden met groenaanplantingen en eventueel een bijgebouw.</p>

### 3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel werd deels gebruikt als voetbalterrein.</p> <p>Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen.</p>	<p>Enkel de niet vergunningsplichtige tuinuitrusting en de maximum toegelaten oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kunnen worden toegestaan buiten de bouwzone.</p> <p>Buiten deze bebouwing dient de tuin aangelegd te worden met</p>

Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.	groenaanplanting door middel van een streekeigen beplanting.  Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar. De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.
--	--

### 3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen toegestaan worden indien ze voldoen aan het vrijstellingsbesluit.</p>	<p>Aard:</p> <p>In de voortuin open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 meter of gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 1 meter eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 meter.</p> <p>Vanaf de voorgevellijn kan in de zijtuin en in de achtertuin een gesloten afsluiting worden met een maximale hoogte van 2 meter tot maximaal 30 meter achter de achtergevellijn. Deze gesloten afsluiting moet uitgevoerd worden in esthetisch aanvaardbaar materiaal aansluitend bij de materialen gebruikt voor de woning (géén metaal-of betonplaten). Voor het overige deel van het terrein mogen enkel open afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden. Deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld).</p> <p>Afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn.</p> <p>Voor de <b>loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8</b>: in het verlengde van de mandelige muur mag een scheidingsmuur in gevelsteen geplaatst worden met een maximum lengte van 3 meter en een maximum hoogte van 2 meter.</p>

**Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar**  
**Dossiernummer: 2022/032**  
**Omgevingsnummer: 2021182218**

### 1. ALGEMEEN

#### Aanvrager

LSG bv, landmeter-expert Stef Geukens, Dr. Van de Perrestraat 315 te 2440 Geel.

#### Ligging

Perceel gelegen te 3970 Leopoldsburg, Emiel Verhaerenstraat.

Kadastraal: eerste afdeling, Sie A nr. 3631 A.

De gemeente Leopoldsburg heeft op 2 maart 2022 een aanvraag ontvangen tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen van een perceel.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 28 maart 2022.

De gemeente Leopoldsburg heeft op 1 juni 2022 een wijzigingsverzoek ontvangen. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 20 juni 2022 beslist om akkoord te gaan met het wijzigingsverzoek.

### 2. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen van een perceel omvatte oorspronkelijk het verkavelen van een perceel naar 8 loten voor halfopen bebouwing (lot 1 tot en met 8) en 1 lot voor open bebouwing (lot 9).

Ingevolge het wijzigingsverzoek werd het verkavelingsontwerp aangepast naar het verkavelen van een perceel naar 8 loten voor halfopen bebouwing (lot 1 tot en met 8), 1 lot voor open bebouwing (lot 9) en 1 lot voor het plaatsen van een elektriciteitscabine (lot Z).

### 3. HISTORIEK

#### Op het perceel Sie A nr. 3631 A begrepen in de aanvraag – Emiel Verhaerenstraat

Verkavelingsvergunning 7101 V 35 van 17 januari 1967 (dossiernummer gemeente 874.2-35/1964).

Proces-verbaal van 30 mei 2006 houdende vaststelling van het verval van een verkavelingsvergunning 7101 V 35.

Weigering van de verkavelingsvergunning van 29 augustus 1967 (dossiernummer gemeente 874.2-63A/1967).

Bouwinbreuk van 18 oktober 1984 voor de aanleg en gebruik van voetbalterreinen (kenmerk 7101/B84/57).

Weigering van de bouwvergunning van 19 februari 1985 tot de aanleg van een voetbalterrein/oefenterrein (dossiernummer gemeente 874.1-3/85).

#### Op de links aanpalende percelen Sie A nrs. 3630 A en 3629 A – Emiel Verhaerenstraat 70

Bouwvergunning van 1 augustus 1964 tot het bouwen van een woning (kenmerk gemeente 874.1-033L/1964).

#### Op de achterliggende percelen Sie A nrs. 3711 A en 3708 A

Weigering van de verkavelingsvergunning van 29 augustus 1967 (dossiernummer gemeente 874.2-63A/1967).

Bouwinbreuk van 18 oktober 1984 voor de aanleg en gebruik van voetbalterreinen (kenmerk 7101/B84/57).

Weigering van de bouwvergunning van 19 februari 1985 tot de aanleg van een voetbalterrein/oefenterrein (dossiernummer gemeente 874.1-3/85).

#### Op het rechts aanpalende perceel Sie A nr. 3632 A – Emiel Verhaerenstraat 44

Bouwvergunning van 31 maart 1981 tot het bouwen van een woonhuis (kenmerk gemeente 874.1-015/1981).

Bouwvergunning van 4 mei 1982 tot het bouwen van een garage (kenmerk gemeente 874.1-016/1982).

Weigering van bouwvergunning van 10 juli 1984 tot het bouwen van een bergruimte (kenmerk gemeente 874.1-032/1984).

Weigering van bouwvergunning van 24 juli 1984 tot het verbouwen van een vrijstaande garage (kenmerk gemeente 874.1-035/1984).

Bouwvergunning van 2 oktober 1984 tot het uitbreiden van een bestaande woning (kenmerk gemeente 874.1-049/1984).

#### **4. BESCHRIJVING VAN DE PLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT**

Het perceel is gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg (Emiel Verhaerenstraat), buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk ééngesinswoningen in open- en halfopen bebouwing, variërend in hoogte, bouwstijl en materialen en met een verscheidenheid zowel in textuur als kleur.

Het te verkavelen perceel Sie A nr. 3631 A werd deels gebruikt als voetbalterrein met achterliggend een kantine.

Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen.

Het voorliggende project is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

#### **5. STEDENBOUWKUNDIG LUIK**

##### **5.1 Voorschriften inzake ruimtelijke ordening**

*(VCRO ,ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)*

##### Ligging volgens de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen

###### Gewestplan Hasselt-Genk:

Het perceel is gelegen binnen een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk en latere wijzigingen.

Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 6.1.2.2. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het perceel (na de eerste 50 meter) is gelegen binnen het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsburg van 16 september 2015, deelplan 1 - afbakeningslijn en deelplan 4 – omzetting woonuitbreidingsgebied A12b (Strooiendorp) naar woonreservegebied. Binnen de contour van het deelplan worden de bepalingen van het gewestplan Hasselt-Genk van 3 april 1979 opgeheven en vervangen door het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van deelplan 4.

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.

###### Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Voor het gebied waarin het perceel gelegen is, bestaat geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

###### Verkavelingen

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.



**Besluiten, decreten en verordeningen**

- 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 is van toepassing.
- Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen is van toepassing.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid – en de latere wijziging(en) is van toepassing.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband is van toepassing.
- Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 is van toepassing.
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen is van toepassing .
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 5 februari 2020 is van toepassing.

**5.2 Andere voorschriften**

*(monumenten en landschappen, vogelrichtlijngebieden, habitatgebieden, erfdiensbaarheden, watertoets,...)*

**Decreet Integraal Waterbeleid - 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 doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheersplan.

De voorliggende aanvraag ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, in recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in bodem plaatselijk beperkt.

Voor deze aanvraag werd het watertoetsinstrument op het internet doorlopen. Uit de resultaten blijkt dat er advies moet gevraagd worden aan de provincie Limburg en aan de provincie Antwerpen.

De provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer verleende op 2 mei 2022 een voorwaardelijk gunstig advies. De provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid, verleende op 16 mei 2022 een voorwaardelijk gunstig advies.

Indien in het project ondergrondse constructies worden voorzien, moet er rekening gehouden worden met de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens VLAREM II, bijlage 1 (klasse 3) van de activiteit gebeuren; ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Bronbemalingen moeten voldoen aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst.

De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de aspecten betreffende grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid en aan de normen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

### **Onroerendergoeddecreet**

Het decreet van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, inclusief de latere wijzigingen dient gevolgd te worden. Artikel 5.4.2. van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (en latere wijzigingen) verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen.

Met het decreet van 7 juli 2017 houdende wijziging van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, wat het archeologisch onderzoek bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem betreft, worden met terugwerkende kracht vanaf 28 juli 2017 een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Voor deze aanvraag werd de beslissingsboom doorlopen. Uit de resultaten volgde dat er een archeologienota bij de aanvraag moet gevoegd worden.

Er werd een archeologienota en een programma van maatregelen toegevoegd.

Van de archeologienota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 18 maart 2022 met ID 21685 en is als maatregel het "uitgesteld vooronderzoek" opgenomen.

### **Milieueffectenbeoordeling**

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 (gewijzigd door het besluit van 1 maart 2013) onder rubriek 10b) Stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag werd aangevuld met de gegevens van de MER-plicht (Project-m.e.r.-screeningsnota). Hierin werd geoordeeld dat de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Het voorgenomen project zal bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken en geen significante negatieve invloed hebben op het milieu. Er dient bijgevolg geen milieueffectenrapport opgemaakt te worden.

Voor mogelijke gevolgen op vlak van archeologie wordt verwezen naar het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed zoals opgenomen in punt 5.3 en zoals in de paragraaf "Onroerendergoeddecreet" hiervoor beschreven. Er dient een uitgesteld vooronderzoek te worden uitgevoerd.

Op vlak van mobiliteit dient de gemeentelijke parkeerverordening te worden nageleefd: parkeervoorzieningen op het eigen perceel; de loten zijn ruimtelijk zodanig geconfigureerd dat hieraan kan worden voldaan.

Het aspect water werd in de paragraaf hiervoor "Decreet Integraal Waterbeleid – Watertoets" besproken (o.a. het element bronbemaling) en ik verwijs ook naar de adviezen van de provincie Limburg, de provincie Antwerpen, Fluvius en De Watergroep zoals opgenomen in punt 5.3.

Bij de bouw van voorziene woningen zijn ingrepen op en in de bodem noodzakelijk, hiervoor geldt dan de wetgeving op vlak van grondverzet en het gebruik van bodemmaterialen. Tijdens die bouwwerken zal er een beperkte vorm van hinder zijn op vlak van geluid en trillingen maar dit is beperkt tot de noodzakelijke werken.

De andere aspecten zoals risico's op zware ongevallen of lichte/straling zijn niet aan de orde.

## **5.3 Adviezen**

### **Externe adviezen**

#### **Provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer**

Er werd op 28 maart 2022 advies gevraagd aan de provincie Limburg, Waterbeheer. Op 2 mei 2022 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht (dossier 2022N094063-2022-478), gemotiveerd door:

#### ***DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS***

*(art. 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018).*

##### **1. Beschrijving van het watersysteem**

*Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2<sup>de</sup> categorie;*

Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter;  
Het perceel is daarenboven gelegen in: het bekken van de Nete en het deelbekken van de Melse Nete en bovenlopen Grote Nete.

## 2. Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

## 3. Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd afstromingsregime.

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden: het volume van de aan te leggen infiltratievoorziening op perceelniveau moet gedimensioneerd worden op basis van een terugkeerperiode van de overloop van 20 jaar. De dimensionering van de infiltratievoorziening is te bepalen op basis van een door de verkavelaar uit te voeren infiltratieproef, waarbij ook de hoogste grondwaterstand moet worden bepaald (alvorens de loten verkocht kunnen worden als bebouwbaar lot). De richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in onderstaande tabel.

Infiltratiecap.	Minimale dimensioneringsvoorwaarden	of
20-50 mm/h (fijn zand)	400 m <sup>3</sup> /ha verharde oppervlakte (v.o.), inf. opp. van min. 4 % vd v.o.	250 m <sup>3</sup> /ha vo en 20 % inf. opp
50-100	350 m <sup>3</sup> /ha vo en 4 % inf. opp	250 m <sup>3</sup> /ha vo en 10 % inf. opp
>100	250 m <sup>3</sup> /ha vo en 4 % inf. opp	

### **DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER**

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het verkavelen van een perceel naar 8 loten voor HOB en 1 lot voor OB een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de bovenstaande voorwaarden worden opgenomen in de verkavelingsvergunning.

Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk **gunstig**.

Ingevolge het door het college van burgemeester en schepenen ingewilligd wijzigingsverzoek werd op 28 juni 2022 opnieuw advies gevraagd aan de provincie Limburg, Waterbeheer. Op 18 juli 2022 meldt de provincie Limburg, Waterbeer, dat het voorwaardelijk gunstig advies van 2 mei 2022 ongewijzigd blijft.

### **Provincie Antwerpen, Departement Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid**

Er werd op 28 maart 2022 advies gevraagd aan de provincie Antwerpen, Dienst Integraal Waterbeleid. Op 16 mei 2022 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht (kenmerk WAAD-2022-0585), gemotiveerd door:

#### 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. In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen uitgewerkt. Dit beleidskader verduidelijkt wat de gehanteerde krijtlijnen zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het watersysteem, en met welke zaken een aanvrager rekening moet houden voor het verkrijgen van een gunstig wateradvies. Het provinciale beleidskader voor wateradviezen werd door de deputatie goedgekeurd in zitting van 12 december 2019 en is te vinden op de website van de provincie Antwerpen: [https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-of-werken-langs-  
een-waterloop/watertoets.html](https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-of-werken-langs-<br/>een-waterloop/watertoets.html).

## 2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

### 2.1. Waterloop nr. A.7.33.2, Brisdilloop van 2de categorie

Het project paalt niet aan de waterloop, het watert er (deels) naar af.

### 2.2. Kaartgegevens

Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Volgens het gewestplan is het perceel gelegen in woongebieden, woonuitbreidingsgebieden en woongebieden met landelijk karakter.

### 2.3. Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

## 3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:- wijziging van infiltratie naar het grondwater aangezien bijkomende verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg hebben.

## 4. VOORWAARDEN EN MAATREGELEN

### 4.1. Algemene wettelijke voorwaarden

#### 4.1.1. Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren

Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het dakwater moet zoveel mogelijk hergebruikt worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het overige afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden geïnfiltreerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

#### 4.1.2. Riolerings: voorkomen > scheiden > zuiveren

Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelinginstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere aanvullingen en updates).

*Het is verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlare II*

*4.2. Specifieke voorwaarden (art. 1.3.1.1 §1 DIW dd.18/07/03 en art. 7 §1 4° UB dd. 20/07/06)*

*Teneinde het schadelijk effect te voorkomen/beperken/herstellen/compenseren worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:*

*4.2.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater*

*Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlare II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden- bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.*

*Vermijden afstroom van hemelwater*

*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 een lichte maaiveldverlaging. Dit is hier wel/niet het geval. Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5% op een waterdoorlatende funderingslaag. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van 5.4\*10<sup>-5</sup>m/s te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.*

*Infiltratievoorziening*

*Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Gezien de hoge grondwaterstand dient de infiltratievoorziening herbekeken te worden, zodat het water optimaal kan infiltreren. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart (d), zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van de bodem van een infiltratievoorziening op dit perceel 50 cm. Bij voorkeur wordt een open infiltratiesysteem, type wadi of infiltratiekom, aangelegd. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg.*

*Dit dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden.*

*Voorwaarde: Er dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden dat de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper mag geplaatst worden dan 50cm onder het maaiveld.*

## **5. TOETSING EN CONCLUSIE**

*Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden: er dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden dat de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper mag geplaatst worden dan 50cm onder het maaiveld.*

Ingevolge het door het college van burgemeester en schepenen ingewilligd wijzigingsverzoek werd op 28 juni 2022 opnieuw advies gevraagd aan de provincie Antwerpen, Dienst Integraal Waterbeleid. Er werd geen nieuw advies uitgebracht.

### **De Watergroep**

Er werd op 28 maart 2022 advies gevraagd aan De Watergroep. Op 11 april 2022 werd advies uitgebracht, gemotiveerd door:

*Advies Waterbronnen en Milieu*

*Volledig gunstig advies zonder voorwaarden.*

*Advies Ontwerpbureau*

*Volledig gunstig advies met voorwaarden.*

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

*Een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel;*

*Een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project.*

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

*Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.*

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

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

Ingevolge het door het college van burgemeester en schepenen ingewilligd wijzigingsverzoek werd op 28 juni 2022 opnieuw advies gevraagd aan De Watergroep. Op 12 juli 2022 werd een identiek aan het advies van 11 april 2022 voorwaardelijk advies uitgebracht door De Watergroep.

### **Fluvius - offerte**

Er werd op 28 maart 2022 advies gevraagd aan Fluvius. Op 9 juni 2022 werd een advies en een offerte (5000003080) opgemaakt, gemotiveerd door:

*Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.*

*Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsburg, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

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

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

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).*

*Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in het advies/offerte.*

*Eindtotaal financiële tussenkomst bedraagt € 54.693,02 inclusief BTW.*

*De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.*

*De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. LSG 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.*

Ingevolge het door het college van burgemeester en schepenen ingewilligd wijzigingsverzoek werd op 28 juni 2022 opnieuw advies gevraagd aan Fluvius. Op 29 juni 2022 meldt Fluvius, dat hun advies hetzelfde blijft.

### **Fluvius – cabine**

Er werd op 28 maart 2022 advies gevraagd aan Fluvius. Er werd een advies uitgebracht (5000003080), gemotiveerd door:

*Conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone.*

*Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een perceel grond nodig met de vereiste afmetingen van 5m70 x 7m95. In bijlage kan u ons voorstel van locatie terugvinden.*

*Deze grond zal door de initiatiefnemer aan schattingsprijs worden afgestaan aan Fluvius. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over deze grondafstand en de bijhorende erfdienstbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de doorgang zal door Fluvius opgemaakt worden voor aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd.*

*Verder is het belangrijk dat het lot van de cabine een eigen lotnummer krijgt binnen de vergunde verkaveling. De initiatiefnemer zorgt tevens voor een opmetingsplan met precad referentienummer van dit lot. Verdere kosten verbonden aan de notariële akte vallen ten laste van Fluvius.*

*Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig: het verkavelingsplan (met het cabineperceel als apart lot), een afschrift van de verkavelingsvergunning (van zodra deze er is), inplantingsplan van de cabine op het betreffende perceel, terreinprofiel, contactgegevens van de eigenaar van het cabineperceel (firmanaam, ondernemingsnummer, adres, naam en functie van de persoon gemachtigd om de overeenkomst te tekenen, telefoonnummer en mailadres), contactgegevens van de door u gekozen notaris, contactgegevens van de landmeter van uw project, schattingsverslag.*

*Gelieve een opmetingsplan van het cabineperceel met precad referentienummer (+ de documentatie van het kadaster betreffende deze referentienummer) aan te leveren voordat het dossier wordt verzonden naar de notaris. Fluvius zorgt voor de verzending naar de notaris na de interne goedkeuring door onze Raad van Bestuur.*

*Indien u hiervoor nog bijkomende inlichtingen wenst, kan u ons contacteren via het mailadres bovenaan deze brief.*

*Via mail van 24 mei 2022 stelt Fluvius ons in kennis dat zij toch akkoord gaan met de voorgestelde inplanting op voorwaarde dat lot Z voor de cabine mee opgenomen wordt in de verkavelingsvergunning zodat wij zeker zijn dat we een bouwvergunning krijgen voor deze cabine.*

Ingevolge het door het college van burgemeester en schepenen ingewilligd wijzigingsverzoek werd op 28 juni 2022 opnieuw advies gevraagd aan Fluvius. Er werd geen nieuw advies uitgebracht wat betreft de cabine.

#### 5.4 **Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening**

*(VCRO, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften en verordeningen)*

##### Gewestplan Hasselt-Genk

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan (eerste 50 meter).

##### Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is in overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Kleinstedelijk Gebied" (definitieve vaststelling 16 september 2015), deelplan 1 (afbakingslijn) en deelplan 4 – omzetting woonuitbreidingsgebied A12b (Strooiendorp) naar woonreservegebied.

##### Uitzonderingsbepalingen

Er zijn geen specifieke uitzonderingsbepalingen.

#### 5.5 **Verenigbaarheid met andere voorschriften**

///

#### 5.6 **Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod**

Niet van toepassing.

#### 5.7 **Openbaar onderzoek**

Het betreft geen vergunningsaanvraag zoals opgesomd in art. 11, 12, 13 of 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en bijgevolg diende een openbaar onderzoek gehouden

##### Eerste onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek gehouden door het college van burgemeester en schepenen van 6 april 2022 tot en met 5 mei 2022.

Het gemeentebestuur heeft de aanpalende eigenaars vóór de start van het openbaar onderzoek aangetekend in kennis gesteld van de aanvraag.

De voorgeschreven procedure werd gevolgd; er werden tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 20 juni 2022 het wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager ingewilligd. Het wijzigingsverzoek werd ingediend om tegemoet te komen aan het advies van Fluvius tot het voorzien van een elektriciteitscabine in de projectzone.

##### Tweede onderzoek

Er werd een tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 29 juni 2022 tot en met 28 juli 2022.

Het gemeentebestuur heeft de aanpalende eigenaars vóór de start van het openbaar onderzoek aangetekend in kennis gesteld van het wijzigingsverzoek.

De voorgeschreven procedure werd gevolgd, er werden geen bezwaarschriften ingediend.



## 6. **BEOORDELING**

### 6.1 **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

#### Toetsing verkavelingsontwerp

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen van een perceel omvatte oorspronkelijk het verkavelen van een perceel naar 8 loten voor halfopen bebouwing (lot 1 tot en met 8) en 1 lot voor open bebouwing (lot 9).

Ingevolge het wijzigingsverzoek werd het verkavelingsontwerp aangepast naar het verkavelen van een perceel naar 8 loten voor halfopen bebouwing (lot 1 tot en met 8), 1 lot voor open bebouwing (lot 9) en 1 lot voor het plaatsen van een elektriciteitscabine (lot Z).

Leopoldsburg is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

Het te verkavelen perceel ligt voor de eerste 50-meter in woongebied met landelijk karakter, dit zijn de loten 1 tot en met 9 die voor bebouwing in aanmerking komen.

Het achterliggende lot Z (voorzien voor het plaatsen van een elektriciteitscabine) is gelegen in deelplan 1 (afbakingslijn) en deelplan 4 van het PRUP "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsburg" – omzetting woonuitbreidingsgebied A12b (Strooiendorp) naar woonreservegebied.

De verordenende stedenbouwkundige voorschriften van deelplan 4, artikel 4.1 – woonreservegebied bepalen o.a. dat het gebied bestemd is voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimte. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten (handel, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen). Een stedenbouwkundige vergunning voor het effectief ontwikkelen van het woonreservegebied kan pas afgeleverd worden na de opmaak en inwerkingtreding van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ruimtelijke ordening van de volledige zone vastlegt en nadat de woonbehoefte aangetoond is. Het gemeentelijk RUP kans slechts aanvaard worden indien er onvoldoende ruimte is voor de stedelijke groei van Leopoldsburg conform de goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen. Landbouw is toegestaan voor zover zij de realisatie van het woonreservegebied niet in het gedrang brengt. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Het ontwerp voorziet een woondichtheid van 18,20 woningen per hectare (4.944 m<sup>2</sup> – 9 woonegelegenheden).

De na te streven woondichtheden moeten op een zodanige wijze gebeuren dat kwaliteitsvolle woonomgevingen worden gecreëerd. De dichtheid kan onder andere afhankelijk zijn van het bestaande omliggende weefsel, de ligging en de gebruikte woontypologie.

- Rekening houdend met het bestaande omliggende weefsel, de ligging, de in de omgeving gebruikte woontypologieën en bouwdensiteit, is de voorgestelde woondichtheid aanvaardbaar.
- Rekening houdend met de vorm en afmetingen van de percelen kunnen de voorgestelde bouwtypologieën, halfopen en open bebouwingen, aanvaard worden.

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 moet het aantal woonegelegenheden beperkt blijven tot één grondgebonden woonelegenheden.

Rekening houdend met de kavelbreedte, de kaveldiepte en de achteruitbouwstrook, moeten de volgende voorschriften voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 in acht genomen worden:

- bestemming loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: maximum één grondgebonden woonelegenheden per kavel; zorgwonen en nevenbestemmingen (geen kleinhandel en geen horeca) zijn toegestaan;
- bouwvorm:

- loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8: halfopen bebouwing – in de vrijblijvende zijdelingse tuinstrook geldt een volledig bouwverbod;
- lot 9: open bebouwing – in de vrijblijvende zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod;
- inplanting loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: de voorgevel op 6 meter van de rooilijn en op 12 meter uit de as van de weg (Emiel Verhaerenstraat) – voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8: de vrijstaande zijgevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en voor lot 9 de vrijstaande zijgevel links op 3 meter en de vrijstaande zijgevel rechts op 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens; zoals grafisch weergegeven op het verkavelingsplan van 31 mei 2022;
  - bouwdiepte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: op het gelijkvloers maximum 17 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en binnen de contouren zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan; indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn);
  - bouwhoogte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst – kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De kroonlijsthoogte in geval van platte daken bedraagt maximaal 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil); de hoogte van de delen bestaande uit één bouwlaag bedraagt maximum 4,30 meter, eventueel terrasmuurtje inbegrepen (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil);
  - nokhoogte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9: maximaal 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil);
  - dakvorm: hellende daken met een maximale dakhelling van 45° of platte daken of een combinatie van beide dakvormen; de eventuele nok verplichtend evenwijdig met de straat voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, en 8 (halfopen bebouwingen);
  - indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel;
  - inritten: de breedte van de inrit wordt beperkt tot maximum 4,5 meter ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein; bij een halfopen bebouwing met inpanidige garage kan ofwel 1 inrit met een breedte van maximum 4,5 meter per lot of maximum 2 niet gekoppelde inritten van maximum 3 meter elk voorzien worden ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein;
  - geschakelde bebouwing in één bouwblok (loten 1 en 2, loten 3 en 4, loten 5 en 6, loten 7 en 8):  
Om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel op de loten van de verkaveling te komen is het aangewezen om bij niet gelijktijdig bouwen te stellen dat het gabarit (kroonlijsthoogte en dakvorm) van de reeds bestaande of vergunde woning gevolgd moet worden:
    - mits akkoord tussen de verschillende eigenaars van de loten in het bouwblok bepaalt de eerst bouwende het gabarit: kroonlijsthoogte en dakvorm liggen dan vast en moeten gevolgd worden;
    - bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: verplichte kroonlijsthoogte: 6,80 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil); verplichte dakvorm: overwegend hellende daken; nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen; verplichte dakhelling: 40°;
  - vrijstaande bijgebouwen: maximale oppervlakte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8: max. 40 m<sup>2</sup>; voor lot 9: max. 50 m<sup>2</sup>;
    - vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
    - tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als de gevel wordt afgewerkt in gevelsteen of als het een open constructie betreft gesteund op palen (regenafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot) en mits akkoord van de aanpalende eigenaar;

- op 1 meter van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen; of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit;
- maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter;
- indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter;
- lessenaarsdaken tegen de zijdelingse perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel;
- afsluitingen:
  - in de voortuin open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 meter of gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 1 meter eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 meter;
  - vanaf de voorgevellijn kan in de zijtuin en in de achtertuin een gesloten afsluiting toegestaan worden met een maximale hoogte van 2 meter tot maximaal 30 meter achter de achtergevellijn. Deze gesloten afsluiting moet uitgevoerd worden in esthetisch aanvaardbaar materiaal aansluitend bij de materialen gebruikt voor de woning (géén metaal- of betonplaten). Voor het overige deel van het terrein mogen enkel open afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden;
  - deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levendige haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld);
- het niveauverschil tussen het oude en het nieuwe maaiveld moet tot een minimum beperkt worden met het niveau van de aanpalende percelen als referentie; het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen mag maximaal 40 cm boven het voorliggende wegpeil liggen; het nieuwe maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten op het maaiveld van de aanpalende percelen.

De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing.

De stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9 die gevoegd worden bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen waarbij omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van dit lot, moeten worden gevolgd.

#### Uitgesloten loten

Het lot Z, voorzien voor het plaatsen van een elektriciteitscabine, wordt uit de verkaveling gesloten. Dit lot dient ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius. Het recht van doorgang en de ondergrondse erfdienstbaarheid met een breedte van 3,50 meter ten voordele van Fluvius zoals voorzien op het verkavelingsplan van 31 mei 2022 moeten worden gerespecteerd.

#### Sectorale adviezen

Er werden adviezen gevraagd aan de provincies Limburg en Antwerpen wat de watertoets betreft. Ik volg hun adviezen en in voorkomend geval de voorwaarden die ze voorstellen; deze worden onder punt 7 opgenomen.

Er werd een archeologienota en een programma van maatregelen toegevoegd. Het programma van maatregelen voorziet in een uitgesteld archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voor de zone waarbinnen in de toekomst bodemingrepen mogelijk zijn. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zullen eventuele verdere maatregelen bepaald worden. Van de archeologienota heeft het Agentschap Onroerend Erfgoed akte genomen en werd als maatregel het "uitgesteld vooronderzoek" opgenomen.

### Voorschriften nutsmaatschappijen

Er werden adviezen gevraagd aan de nutsmaatschappijen Fluvius en De Watergroep; ik volg hun adviezen en hun voorwaarden dienaangaande; deze dienen onder punt 7 te worden opgenomen.

### Samenvattend

Kortom, door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, is het voorgestelde ontwerp aanvaardbaar mits het opleggen van voorwaarden.

De bestemming, de schaal en uitvoeringswijze zijn in overeenstemming met de vereisten van een goede ordening van het terrein en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving mits het opleggen van voorwaarden.

### 6.2 Beoordeling van het milieulijk

Er zijn geen ingedeelde activiteiten van toepassing op deze aanvraag, wel zijn er milieuaspecten zoals beschreven onder punt 5.2 bij het onderdeel "milieueffectenbeoordeling".

Indien in een latere fase bij de realisatie van de woningen voor de fundering of kelder een droogzuiging vereist zou zijn, dan dient een melding voor bronbemaling (ingedeelde activiteit – indelingsrubriek 53.2.2°) te gebeuren.

### 7. ADVIES gemeentelijke omgevingsambtenaar

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en de milieuwetgeving; alsook dat het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits het opleggen van voorwaarden;*

**VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor het verkavelen van een perceel in de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9;**

De aanvrager is ertoe verplicht de opgelegde voorwaarden strikt op te volgen, namelijk:

- De stedenbouwkundige voorschriften zoals gevoegd bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen waarbij omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel, moeten worden gevolgd;
- Lot Z, voorzien voor de inplanting van een elektriciteitscabine, moet ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius en wordt uit de verkaveling gesloten – het recht van doorgang en de ondergrondse erfdiensbaarheid met een breedte van 3,50 meter ten voordele van Fluvius zoals voorzien op het verkavelingsplan van 31 mei 2022 moeten worden gerespecteerd;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de aspecten betreffende grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon (bemaling); dit betekent dat indien ter realisatie van de fundering of kelder een droogzuiging (bemaling) vereist zou zijn, dan dient een melding voor bronbemaling (ingedeelde activiteit – indelingsrubriek 53.2.2°) te gebeuren;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 5 februari 2020;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012;
- De archeologienota en het programma van maatregelen dienen te worden toegepast. Het programma van maatregelen voorziet in een uitgesteld archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voor de zone waarbinnen in de toekomst bodemingrepen mogelijk zijn. Op basis van de resultaten van het

bodemonderzoek zullen eventuele verdere maatregelen bepaald worden. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft dit "uitgesteld vooronderzoek" als maatregel opgenomen;

- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 2 mei 2022 (dossier 2022N094063-2022-478) moeten nageleefd worden: het volume van de aan te leggen infiltratievoorziening op perceelniveau moet gedimensioneerd worden op basis van een terugkeerperiode van de overloop van 20 jaar. De dimensionering van de infiltratievoorziening is te bepalen op basis van een door de verkavelaar uit te voeren infiltratieproef, waarbij ook de hoogste grondwaterstand moet worden bepaald (alvorens de loten verkocht kunnen worden als bebouwbaar lot). De richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in de tabel zoals opgenomen in het advies;
- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Antwerpen, Dienst Integraal Waterbeleid van 16 mei 2022 (kenmerk WAAD-2022-0585) moeten nageleefd worden: niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het dakwater moet zoveel mogelijk hergebruikt worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het overige afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden geïnfiltreerd en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

#### 4.1.2. Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren

Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelinginstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere aanvullingen en updates).

Het is verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II

#### 4.2. Specifieke voorwaarden (art. 1.3.1.1 §1 DIW dd.18/07/03 en art. 7 §1 4° UB dd. 20/07/06)

Teneinde het schadelijk effect te voorkomen/beperken/herstellen/compenseren worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

##### 4.2.1. Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden- bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

##### Vermijden afstroom van hemelwater

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 een lichte maaiveldverlaging. Dit is hier wel/niet het geval. Verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Waterdoorlatende verharding dient te worden aangelegd onder een helling van minder dan 0,5% op een

waterdoorlatende funderingslaag. Alle lagen dienen een minimale doorlatendheid van  $5.4 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  te hebben. Bovendien mogen er geen afvoerkolken worden voorzien. Steenslagfundering moet conform Standaardbestek 250 voor waterdoorlatende verhardingen aangelegd worden. Indien dit niet het geval is, dienen deze verharde oppervlaktes meegenomen te worden in de berekening van de infiltratievoorziening en naar de infiltratievoorziening af te wateren.

#### Infiltratievoorziening

Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Gezien de hoge grondwaterstand dient de infiltratievoorziening herbekeken te worden, zodat het water optimaal kan infiltreren. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart (d), zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van de bodem van een infiltratievoorziening op dit perceel 50 cm. Bij voorkeur wordt een open infiltratiesysteem, type wadi of infiltratiekom, aangelegd. Open voorzieningen zijn efficiënter, onderhoudsvriendelijker en goedkoper in aanleg.

Dit dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden.

Voorwaarde: Er dient in de verkavelingsvoorschriften vastgelegd te worden dat de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper mag geplaatst worden dan 50cm onder het maaiveld;

- Eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar;
- De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies en de offerte van Fluvius van 9 juni 2022 (kenmerk 5000003080) moeten opgevolgd worden: voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. 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. Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in het advies/offerte. Eindtotaal financiële tussenkomst bedraagt € 54.693,02 inclusief BTW. De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. LSG 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.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius met betrekking tot het oprichten van een distributiecabine (kenmerk 5000003080) moeten opgevolgd worden: conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone. Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een perceel grond nodig met de vereiste afmetingen van 5m70 x 7m95. Deze grond zal door de initiatiefnemer aan schattingsprijs worden afgestaan aan Fluvius. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over deze grondafstand en de bijhorende erfdienstbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de doorgang zal door Fluvius opgemaakt worden voor aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd. De initiatiefnemer zorgt tevens voor een opmetingsplan met precad referentienummer van dit lot. Verdere

kosten verbonden aan de notariële akte vallen ten laste van Fluvius. Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig: het verkavelingsplan (met het cabineperceel als apart lot), een afschrift van de verkavelingsvergunning (van zodra deze er is), inplantingsplan van de cabine op het betreffende perceel, terreinprofiel, contactgegevens van de eigenaar van het cabineperceel (firmanaam, ondernemingsnummer, adres, naam en functie van de persoon gemachtigd om de overeenkomst te tekenen, telefoonnummer en mailadres), contactgegevens van de door u gekozen notaris, contactgegevens van de landmeter van uw project, schattingsverslag. Gelieve een opmetingsplan van het cabineperceel met precad referentienummer (+ de documentatie van het kadaster betreffende deze referentienummer) aan te leveren voordat het dossier wordt verzonden naar de notaris. Fluvius zorgt voor de verzending naar de notaris na de interne goedkeuring door onze Raad van Bestuur;

- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk advies van De Watergroep van 11 april 2022/12 juli 2022 moeten opgevolgd worden: voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden: een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel en een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project. Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

#### ONDERTEKENING

Leopoldsburg, 2 augustus 2022

Fabian  
Spreeuwer  
S  
(Signature)

Digitaal  
ondertekend door  
Fabian  
Spreeuwers  
(Signature)  
Datum: 2022.08.02  
15:53:40 +02'00'

Fabian Spreeuwers  
gemeentelijk omgevingsambtenaar

**Leopoldsburg  
Afdeling 1  
Sectie A**

**VERKAVELINGSPLAN NIEUWE TOESTAND**




Plandatum: 31/05/2022  
Dossiernummer: OM19325

**LSG**  
landmeters

Stef Geukens, Landmeter - Expert  
(LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank  
van eerste aanleg te Turnhout  
LSG bv  
Dr. Van de Perrestraat 315  
2440 Geel

LOT Z dient om te worden overgedragen aan Fluvius voor de ondergrondse erfdienstbaarheid t.v.v. de Gemeentemeester en Schepenen van 8 augustus 2022 - 2022\_CBS\_01010 : Emiel Verhaerenstraat - Gemeenteweg tot het verkavelen van gronden





Bart Froeyen  
wd. algemeen directeur



Franky Geypen  
wd. burgemeester



