

Percelen gelegen te 3970 Leopoldsburg, Lommelsesteenweg

Kadastraal: eerste afdeling, Sie A nr. 3728 A.

De gemeente Leopoldsburg heeft op 1 februari 2019 een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden ontvangen. Het bewijs van ontvankelijk- en volledigheid werd afgeleverd op 1 maart 2019.

2. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag omvat:

- het verkavelen van een perceel naar 7 loten; loten 1 tot en met 4 met de rechter zijgevel van de op te richten woning tegen de nieuwe perceelsgrens, lot 5 voor open bebouwing, lot 6 om over te dragen naar het openbaar domein en lot 7, achterliggende grond.

3. HISTORIEK

Op het te verkavelen perceel Sie A 3728 A

///

Op het rechts gelegen perceel Sie A nr. 3730 A (Lommelsesteenweg 279)

Verkavelingsvergunning 7101 V 98 van 29 juli 1972 (dossiernummer gemeente 874.2-103/1972).

Bouwvergunning van 12 juni 1976 tot het bouwen van een woning door Vaneylen-Claes. Schorsing door gemachtigde ambtenaar op 20 oktober 1976. Intrekking beslissing door het college van burgemeester en schepenen op 23 oktober 1976 (dossiernummer gemeente 874.1- 017/1976).

Bouwvergunning van 6 november 1976 tot het bouwen van een woning door Vaneylen-Claes. Schorsing door gemachtigde ambtenaar op 17 november 1976 (dossiernummer gemeente 874.1-46/1976).

Wijziging van verkavelingsvergunning van 16 april 1977 (dossiernummer gemeente 874.2-1/1977).

Bouwvergunning van 16 april 1977 tot het bouwen van een woning door Vaneylen-Claes (dossiernummer gemeente 874.1- 46BIS/1976).

Op het links gelegen perceel Sie A nr. 3727 A (Lommelsesteenweg 269)

Stedenbouwkundige vergunning van 25 januari 2005 tot het uitbreiden van een woning en het slopen van een stal (dossiernummer 874.1-4/2005).

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

Het perceel is gelegen langs de Lommelsesteenweg (een gewestweg- N 746), buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich hoofdzakelijk eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing op ruime percelen, variërend in hoogte, bouwstijl en materialen en met verscheidenheid zowel in textuur als kleur.

Het te verkavelen perceel is momenteel in gebruik als weiland. Op het af te staan gedeelte (lot 6) en op het openbaar domein staan hoogstammige bomen en een ANPR-camera. Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen.

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

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel naar 7 loten; loten 1 tot en met 4 met de rechter zijgevel van de op te richten woning tegen de nieuwe perceelsgrens, lot 5 voor een open bebouwing, lot 6 om over te dragen naar het openbaar domein en lot 7, achterliggende grond.

VERSLAG DEEL 1

(betreft voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften)

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 (eerste 50 m) en een woonuitbreidingsgebied volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk en de latere wijzigingen.

Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0 en 5.1.1 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 en door het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP "Afbakening Kleinstedelijk Gebied" – deelplan 4.

De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De **woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Kleinstedelijk Gebied"

Het perceel is gelegen binnen het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsborg van 16 september 2015, deelplan 1 - afbakeningslijn en deelplan 4 – omzetting woonuitbreidingsgebied A12b (Strooiendorp) naar woonreservegebied.

PRUP "Afbakening Kleinstedelijk Gebied": verordenend stedenbouwkundig voorschrift deelplan 4, artikel 4.1 - woonreservegebied: o.a. het gebied is bestemd voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimte. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling 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 kan slechts aanvaard worden indien er onvoldoende ruimte is voor de stedelijke groei van Leopoldsborg 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 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 een 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 8 mei 2009 is van toepassing.

Het decreet houdende de Vaststelling en realisatie van de rooilijnen van 8 mei 2009 is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 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 de bodem plaatselijk beperkt.

Voor deze aanvraag werd het watertoetsinstrument op het internet doorlopen. Uit de resultaten blijkt dat er geen advies moet gevraagd worden en dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater gevolgd wordt.

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 (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst VlareM I (art. 5.53.6.1.1. van VlareM II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar VlareM II art. 6.2.2.1.2§5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt; wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen. De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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.

Onroerenderfgoeddecreet

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, inclusief de latere wijzigingen dient gevolgd te worden. Artikel 5.4.2. van het Onroerenderfgoeddecreet 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 Onroerenderfgoeddecreet 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 programma van maatregelen toegevoegd. De archeologienota werd op 31 augustus 2018 bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed met volgende beoordeling: de archeologienota voldoet aan de beoordelingsrichtlijn archeologienota's zoals meegedeeld aan de Vlaamse Regering op 16 december 2016, met name:

1. de doorgevoerde inschatting van de archeologische waarde van het onderzochte gebied is plausibel en gemotiveerd onderbouwd;
2. het programma van maatregelen dat wordt vooropgesteld is adequaat, en;
3. het programma van maatregelen is begrijpelijk voor en uitvoerbaar door derden.

Besluit

Met toepassing van art. 5.4.9 en 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bekrachtigt het agentschap Onroerend Erfgoed de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/8424> en onderwerp Vooronderzoek Leopoldsburg Lommelsesteenweg, ingediend op 22/08/2018.

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.

5.3 Adviezen

Externe adviezen

Agentschap Wegen en Verkeer

Het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg verleende op 25 maart 2019 een ongunstig advies (kenmerk AV/717/2019/00118) in hoofdzaak omwille van:

1. Onwenselijkheid omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform art. 4.3.4 VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

" Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening. "

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten:

a. toekomstvisie inzake wegbeheer

De voorgestelde opdeling voorziet in 5 inritten tot een perceel die tevens worden ingeplant ter hoogte van de bomen, ANPR- camera's, verlichtingspalen, ...ed. Dit is niet aanvaardbaar.

In het kader van verkeersveiligheid zijn halfopen percelen met geclusterde toegangen een veiligere optie. In casu zouden in plaats van 5 conflictpunten voor de zwakke weggebruikers, slechts 3 conflictpunten overblijven bij geclusterde toegangen.

In geen geval kunnen toegangen worden voorzien ter hoogte van de aanwezige hindernissen op openbaar domein.

Bijgevolg wordt deze aanvraag negatief geadviseerd aangezien ze niet in overeenstemming te brengen is met de algemene bepalingen en dienstorder MOW/AWV/2012/16 noch met de zorgplichten die het agentschap wegen en verkeer hanteert.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen in het ongunstig advies van 25 maart 2019 van het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg werd het verkavelingsplan bijgebracht waarop de inritten worden vastgelegd rekening houdend met de algemene bepalingen, de hoger vernoemde dienstorder en de gehanteerde zorgplichten.

Het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg verleende op 14 mei 2019 een voorwaardelijk gunstig advies (kenmerk AV/717/2019/00118/A), in hoofdzaak gemotiveerd door:

Bijzondere voorwaarden:

1. *Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7460002 van 2.1 + 18 tot 2.2 +2):*
 - *de grens van het openbaar domein is geschat op 8,5 meter;*
 - *de rooilijn ligt op 12 meter volgens plan D/195 KB 13/09/1961;*
 - *de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter;*
 - *de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 20 meter;*
 - *conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelsgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit;*
 - *peil van de dorpels van het gebouw: 31 cm hoger dan het peil van de uiterste rand van de verharding;*
 - *voor private woningen en gebouwen met een beperkte verkeersgenererende activiteit wordt slechts 1 gebundelde in-en uitrit toegestaan met een maximumbreedte van 4,5 meter. Indien mogelijk dienen de toegangen maximaal geclusterd te worden per 2 bouwloten en dit tegen de middelste perceelsgrens met slechts één gemeenschappelijke toegang van max. 7 meter conform dienstorder MOW/AWV/2012/16;*
 - *de toegang van lot 3 mag naar links worden opgeschoven tot op 3 meter afstand van de aanwezige boom;*

- de parkings op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn;
- regenwaterputten, septische putten, bufferbekkens, ...e.d. dienen achter de rooilijn te worden ingeplant.

Besluit:

Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.

De Watergroep

Er werd op 4 maart 2019 advies gevraagd aan De Watergroep. Op 15 maart 2019 werd advies uitgebracht (kenmerk 40/75/MVB), gemotiveerd door:

Wij delen u mee dat er geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk is.

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

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

Fluvius

Er werd op 1 maart 2019 advies gevraagd aan Fluvius. Op 1 april 2019 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht (kenmerk D275987), gemotiveerd door:

In onze gemeente is Fluvius actief voor volgende disciplines: aardgas, elektriciteit, openbare verlichting, kabel distributie en riolering.

De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen van de nutsmaatschappijen en in dit geval de volgende reglementen van de distributienetbeheerder(s): nl. het "Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten" en de reglementen omtrent riolering. Deze reglementen vindt u op onze website www.fluvius.be.

Voor de activiteiten aardgas, elektriciteit, openbare verlichting, kabel distributie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project.

Voor projecten zonder netuitbreiding sturen wij de initiatiefnemer een offerte ter dekking van de kosten voor het capaciteitsbeslag.

Voor projecten waarbij netuitbreidingen nodig zijn, bezorgen wij de initiatiefnemer het formulier "studie- en offerteaanvraag voor verkavelingen en bouwprojecten". Dit formulier dient de initiatiefnemer ons ingevuld en ondertekend terug te bezorgen. Na ontvangst van dit formulier zal Fluvius een netstudie starten waaruit een gedetailleerde offerte zal volgen aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient de gevraagde tussenkomsten, zoals vermeld in deze offerte, steeds te betalen aan Fluvius voor het in uitvoering brengen van zijn vergunning.

In deze offerte zullen tevens alle specifieke voorwaarden voor dit project worden opgenomen. Zo dient o.a. een vrije, openbare ruimte ter beschikking te zijn langsheen alle percelen, en dit met een breedte van minstens 1,5 meter tegen de rooilijn en indien van toepassing langs beide zijden van de straat, waarin de nutsvoorzieningen aangelegd worden. Zowel bovengronds als ondergronds (tot op

een diepte van 1,5 meter ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen bevinden in deze ruimte.

Afhankelijk van de grootte van het project dienen mogelijks een of meerdere ruimte(s) voor een distributiecabine elektriciteit en/of aardgas ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius. Voor elektriciteit heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 6,45 meter x 5,70 meter. Voor aardgas heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 3,50 meter x 3.60 meter. Beide zones moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanop het openbaar domein.

De bereikbaarheid, inplanting en bouwkundige voorwaarden dienen besproken te worden met Fluvius, en dit voor het in uitvoering brengen van de vergunning. Wij dienen van de initiatiefnemer de schriftelijke toelating(en) te ontvangen in verband met de inplanting(en) en de kosteloze overdracht van de nodige grond(en) voor zover deze niet in het openbaar domein wordt voorzien.

Indien de woningen niet 100 % verticaal gescheiden zijn moet – omwille van veiligheidsredenen met betrekking tot aardgas – één (of meerdere) gemeenschappelijke tellerlokalen worden voorzien op de gelijkvloerse verdieping die voor alle wooneenheden beschikbaar zijn, en dit zowel voor de tellers aardgas als elektriciteit.

Riolering

Voor de activiteit riolering dient voldaan te worden aan het advies dat u nog zal worden bezorgd door het Kenniscentrum Riolering na overleg met Rio-ingenieur Kris Froidmont.

Gelieve ons advies op te nemen in de vergunning van dit dossier, met verwijzing naar de voornoemde reglementen.

Van zodra de initiatiefnemer de voorgestelde bedragen heeft vereffend aan onze diensten, zal Fluvius u hiervan schriftelijk verwittigen. Daarna kan het verkoopsattest voor deze nieuwe bouwpercelen door uw diensten worden afgeleverd en kunnen de stedenbouwkundige vergunningen worden toegekend.

Interne adviezen

///

Voorbespreking

Er heeft geen voorafgaande bespreking plaats gevonden met het departement omgeving.

VERSLAG DEEL 2

(betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, het proces-verbaal van het openbaar onderzoek en voorstel van antwoord op de bezwaarschriften)

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.

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

Er werd een openbaar onderzoek gehouden door het college van burgemeester en schepenen van 8 maart 2019 tot en met 6 april 2019.

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 geen bezwaarschriften ingediend.

6. Beoordelingen

6.1 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Aan deze aanvraag kan een voorwaardelijk gunstig **advies voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5** verleend worden, gemotiveerd door:

De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel in 7 loten; loten 1 tot en met 4 met de rechter zijgevel van de op te richten woning tegen de nieuwe perceelsgrens, lot 5 voor open bebouwing, lot 6 om over te dragen naar het openbaar domein en lot 7, achterliggende grond.

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

Het perceel is gelegen binnen het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsborg van 16 september 2015, deelplan 1 - afbakingslijn en deelplan 4 – omzetting woonuitbreidingsgebied A12b (Strooiendorp) naar woonreservegebied.

Het te verkavelen perceel ligt voor de eerste 50-meter in woongebied, dit zijn de loten 1, 2, 3, 4 en 5 die voor bebouwing in aanmerking komen en lot 6 om over te dragen naar het openbaar domein. Het achtergelegen lot 7 is gelegen in deelplan 4 van het PRUP "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsborg".

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.

Het ontwerp voorziet een woondichtheid van 11,97 woningen per hectare (4.174 m² – 5 woongelegenheden).

Rekening houdend met het bestaande omliggende weefsel, de ligging, de in de omgeving gebruikte woontypologie en bouwdensiteit, is de voorgestelde woondichtheid aanvaardbaar.

Rekening houdend met de vorm en afmetingen van het perceel kan de voorgestelde bouwtypologie (bouwen met de met de rechter zijgevel van de op te richten woning op de nieuwe perceelsgrens en een open bebouwing) aanvaard worden.

Voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5 moet het aantal woongelegenheden beperkt blijven tot één woongelegenheden .

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

- bestemming:
loten 1, 2,3, 4 en 5 : één woongelegenheden per kavel; zorgwonen en nevenbestemmingen (geen kleinhandel en geen horeca) zijn toegestaan;
- bouwvorm:
loten 1, 2, 3 en 4: alleenstaande woningen met de rechter zijgevel tegen de perceelsgrens. In de linker zijdelingse tuinstrook (6 m) geldt een volledig bouwverbod. De rechter zijgevel moet 'blind' uitgevoerd worden in volwaardige materialen;
lot 5 : open bebouwing – in de zijdelingse tuinstroken (links 6 m en rechts 3m) geldt een volledig bouwverbod;
- inplanting: de voorgevel op 10 m achter de nieuwe rooilijn (perceelsgrens met lot 6) en op min. 20 m uit de wegas;
loten 1,2,3 en 4 : de linkse vrijstaande gevels op min 6 m van de linker perceelsgrens; de rechter zijgevel tegen de perceelsgrens
lot 5 : de linkse vrijstaande gevel op minimum 6 meter en de rechtse vrijstaande gevel op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens;
- bouwdiepte op het gelijkvloers maximum 17 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn); indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn). Voor de loten 1,2,3 en 4 moeten de eventuele terrassen op de verdieping minstens 3 m afstand houden tot de rechtse zijdelingse perceelsgrens om de privacy van de aanpalende buur niet te schenden;
- bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst – de 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
loten 1,2,3 en 4 : plat dak – hoogte maximaal 6,80 m (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil), dit om bezonningshinder voor de aanpalende buur te beperken;
lot 5 : maximaal 11,50 m meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil);

- dakvorm:
 - loten 1,2,3 en 4 : verplichtend plat dak
 - lot 5: hellend dak met een maximale dakhelling van 45° of plat dak of een combinatie van beide dakvormen;
- vrijstaande bijgebouwen: maximale oppervlakte per lot:
 - loten 1, 2, 3, 4 en 5: max. 60 m²
 - vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
 - tegen de zijdelingse perceelsgrens als de gevel wordt afgewerkt in gevelsteen of als het een open constructie betreft gesteund op palen (regenafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot) én mits akkoord van de aanpalende eigenaar;
 - op 1 meter van de zijdelingse 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;
- indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel;
- 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.

Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg van 14 mei 2019 (kenmerk AV/717/2019/00118/A), is gebaseerd op het bijgebrachte verkavelingsplan waarop de inritten worden vastgelegd rekening houdend met de algemene bepalingen, de vernoemde dienstorder en de gehanteerde zorgplichten. De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg van 14 mei 2019 (kenmerk AV/717/2019/00118/A), moeten opgevolgd worden.

De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 1 april 2019 (kenmerk D275987), voor zowel de aanleg van de nutsvoorzieningen als de riolering moeten opgevolgd worden. De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen voor

verkavelingen en bouwprojecten en het reglement omtrent riolering. Voor de activiteiten Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project en volgens de specifieke voorwaarden en de algemene verkoopvoorwaarden voor aanleg van nutsleidingen en aansluitingen. Voor de activiteit riolering dient voldaan te worden aan het advies dat nog zal worden bezorgd door het Kenniscentrum Riolering.

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep van 15 maart 2019 (kenmerk 40/75/MVB) moeten opgevolgd worden: iedere wooneenheid dient over een aparte 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 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).

Het naar het openbaar domein over te dragen lot 6 en het achterliggende lot 7 worden uit de verkaveling gesloten.

Lot 7 wordt samengevoegd met een van de voorliggende loten of is bereikbaar via een later te vestigen erfdienstbaarheid van doorgang over lot 5.

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

Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, is het voorgestelde 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 milieu-aspecten van toepassing op de aanvraag.

6.3 Handelsactiviteiten (socio-economisch lijk)

Niet van toepassing.

6.4 Beoordeling van het natuurkundig lijk

Niet van toepassing.

VERSLAG DEEL 3

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaren

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 bestaand is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits het opleggen van voorwaarden;

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5.

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

- het bijgebrachte verkavelingsplan waarop de inritten worden vastgelegd rekening houdend met de algemene bepalingen, de vernoemde dienstorder en de gehanteerde zorgplichten is van toepassing;
- het voorwaardelijk gunstig advies en de algemene en bijzondere voorwaarden gevoegd bij het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 14 mei 2019 (kenmerk AV/717/2019/00118/A), moet strikt nageleefd worden; Bijzondere voorwaarden

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7460002 van 2.1 + 18 tot 2.2 +2):

- de grens van het openbaar domein is geschat op 8,5 meter;
- de rooilijn ligt op 12 meter volgens plan D/195 KB 13/09/1961;
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter;
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 20 meter;
- conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelsgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit;
- peil van de dorpels van het gebouw: 31 cm hoger dan het peil van de uiterste rand van de verharding;
- voor private woningen en gebouwen met een beperkte verkeersgenererende activiteit wordt slechts 1 gebundelde in-en uitrit toegestaan met een maximumbreedte van 4,5 meter. Indien mogelijk dienen de toegangen maximaal geclusterd te worden per 2 bouwloten en dit tegen de middelste perceelsgrens met slechts één gemeenschappelijke toegang van max. 7 meter conform dienstorder MOW/AWV/2012/16;
- de toegang van lot 3 mag naar links worden opgeschoven tot op 3 meter afstand van de aanwezige boom;
- de parkings op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn;
- regenwaterputten, septische putten, bufferbekkens, ...e.d. dienen achter de rooilijn te worden ingeplant;
- de initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- 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);
- eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar;
- de voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius van 1 april 2019 (kenmerk D275987), voor zowel de aanleg van de nutsvoorzieningen als de riolering moeten opgevolgd worden. De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen voor verkavelingen en bouwprojecten en het reglement omtrent riolering. Voor de activiteiten Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project en volgens de specifieke voorwaarden en de algemene verkoopvoorwaarden voor aanleg van nutsleidingen en aansluitingen. Voor de activiteit riolering dient voldaan te worden aan het advies dat nog zal worden bezorgd door het Kenniscentrum Riolering;

- de voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep van 1 april 2019 (kenmerk 40/75/MVB) moeten opgevolgd worden;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden;
- de stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing;
- de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1, 2, 3, 4, en 5 zoals gevoegd bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen moeten gevolgd worden;
- het over te dragen lot 6 naar het openbaar domein en het achterliggende lot 7 worden uit de verkaveling gesloten. Lot 7 wordt samengevoegd met een van de voorliggende loten of is bereikbaar via een later te vestigen erfdienstbaarheid van doorgang over lot 5.

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

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen met unanimiteit

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning 2019/2018 af aan de aanvrager, landmeter Johan Caerts i.n.v. de cons., Braamstraat 9 te 3581 Beringen tot het verkavelen van een perceel gelegen te 3970 Leopoldsborg, Lommelsesteenweg, kadastraal bekend, eerste afdeling, Sie A nr. 3728 A, voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5.

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:

- het bijgebrachte verkavelingsplan waarop de inritten worden vastgelegd rekening houdend met de algemene bepalingen, de vernoemde dienstorder en de gehanteerde zorgplichten is van toepassing;
 - het voorwaardelijk gunstig advies en de algemene en bijzondere voorwaarden gevoegd bij het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 14 mei 2019 (kenmerk AV/717/2019/00118/A), moet strikt nageleefd worden; *Bijzondere voorwaarden*
1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7460002 van 2.1 + 18 tot 2.2 +2):
 - de grens van het openbaar domein is geschat op 8,5 meter;
 - de rooilijn ligt op 12 meter volgens plan D/195 KB 13/09/1961;

- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter;
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 20 meter;
- onform de bepalingen dient het perceel aan de perceelsgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit;
- peil van de dorpels van het gebouw: 31 cm hoger dan het peil van de uiterste rand van de verharding;
- voor private woningen en gebouwen met een beperkte verkeersgenererende activiteit wordt slechts 1 gebundelde in-en uitrit toegestaan met een maximumbreedte van 4,5 meter. Indien mogelijk dienen de toegangen maximaal geclusterd te worden per 2 bouwloten en dit tegen de middelste perceelsgrens met slechts één gemeenschappelijke toegang van max. 7 meter conform dienstorder **MOW/AWV/2012/16**;
- de toegang van lot 3 mag naar links worden opgeschoven tot op 3 meter afstand van de aanwezige boom;
- de parkings op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn;
- regenwaterputten, septische putten, bufferbekkens, ...e.d. dienen achter de rooilijn te worden ingeplant.
- de initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- 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);
- eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar;
- de voorwaarden opgenomen in het advies van Fluviu van 1 april 2019 (kenmerk D275987), voor zowel de aanleg van de nutsvoorzieningen als de riolering moeten opgevolgd worden. De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen voor verkavelingen en bouwprojecten en het reglement omtrent riolering. Voor de activiteiten Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabel distributie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project en volgens de specifieke voorwaarden en de algemene verkoopvoorwaarden voor aanleg van nutsleidingen en aansluitingen. Voor de activiteit riolering dient voldaan te worden aan het advies dat nog zal worden bezorgd door het Kenniscentrum Riolering;
- de voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep van 1 april 2019 (kenmerk 40/75/MVB) moeten opgevolgd worden;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden;
- de stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing;
- de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1, 2, 3, 4, en 5 zoals gevoegd bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen moeten gevolgd worden;
- het over te dragen lot 6 naar het openbaar domein en het achterliggende lot 7 worden uit de verkaveling gesloten. Lot 7 wordt samengevoegd met een van de voorliggende loten of is bereikbaar via een later te vestigen erfdienstbaarheid van doorgang over lot 5.

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.

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

Dany Punie
wd. algemeen directeur



Wouter Beke
burgemeester

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

GEMEENTE LEOPOLDSBURG

OL: 2019013593

DOSSIERNR. GEMEENTE: 874.2-2019/018

AANVRAGER: LANDM. JOHAN CAERTS I.N.V. CONS. CUYPERS, BRAAMSTRAAT 9 TE 3581 BERINGEN

LIGGING: LOMMELSESTEENWEG – EERSTE AFDELING – SIE A NR. 3728 A

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.	Lot 1, 2, 3, 4 en 5: één grondgebonden woongegelegenheid per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten.
Het perceel is gelegen langs een gewestweg (Lommelsesteenweg), buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.	Het naar het openbaar domein over te dragen lot 6 en het achterliggende lot 7 worden uit de verkaveling gesloten.
Door de voorziene bouwvorm is het enkel mogelijk om grondgebonden eengezinswoningen te voorzien op de loten.	Lot 7 wordt samengevoegd met een van de voorliggende loten of is bereikbaar via een later te vestigen erfdienstbaarheid van doorgang over lot 5.
Voorzieningen voor inwonende hulp-behoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is voor geen enkel lot toegelaten.	Woningsplitsing is niet toegelaten - enkel grondgebonden woongegelegenheden.
Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Voor <u>lot 1, 2, 3, 4 en 5</u> : enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
Horeca en kleinhandel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.	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.
	Horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. Slechts 1 nevenfunctie per lot.
	De nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning.

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) 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 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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. Gelet op de ligging langs een gewestweg moeten de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer opgevolgd worden. Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden. Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld. 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.	Private tuinen – vrijstaande bijgebouwen. Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parking- en inritzone. Gelet op de ligging langs een gewestweg moeten de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer opgevolgd worden. 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. 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. De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming garage, berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving bevinden zich hoofdzakelijk eengezinswoningen in open of halfopen bebouwing op ruime percelen variërend in hoogte, bouwstijl en materialen en met verscheidenheid zowel in textuur als kleur. Binnen de verkaveling wordt gekozen voor alleenstaande woningen met de rechter zijgevel tegen de perceelsgrens en 1 lot voor open bebouwing.	Lot 1, 2, 3 en 4: alleenstaande woningen met de rechter zijgevel tegen de perceelsgrens. In de linker zijdelingse tuinstrook (6 meter) geldt een volledig bouwverbod. De rechter zijgevel moet "blind" uitgevoerd worden in volwaardige materialen. Lot 5: open bebouwing. In de zijdelingse tuinstroken (links 6 meter en rechts 3 meter) 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 Lommelsesteenweg wordt als volgt vastgesteld: De voorgevel van de loten 1, 2, 3, 4 en 5: op 10 meter achter de nieuwe rooilijn (perceelsgrens met lot 6) en op minimum 20 meter uit de weg. Loten 1, 2, 3 en 4: de linkse vrijstaande gevels op minimum 6 meter van de linker perceelsgrens; de rechter zijgevel tegen de perceelsgrens. Lot 5: de linkse vrijstaande zijgevel op minimum 6 meter van de zijdelingse perceelsgrens en de rechtse vrijstaande zijgevel op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

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.	De bouwdiepte voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5: op het gelijkvloers maximum 17 meter en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn); indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (te tellen vanaf de voorgevellijn/bouwlijn). Voor de loten 1, 2, 3 en 4 moeten de eventuele terrassen op de verdieping minstens 3 meter afstand houden tot de rechtse zijdelingse perceelsgrens om de privacy van de aanpalende buur niet te schenden. De bouwhoogte voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5: 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). De nokhoogte voor lot 1, 2, 3 en 4: plat dak – hoogte maximaal 6,80 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil), dit om bezonningshinder voor de aanpalende buur te beperken. De nokhoogte voor lot 5: maximum 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil). Het afgewerkte vloerpeil voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5: maximum 0,40 meter boven het straatniveau/wegpeil.
--	--

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.	Gevelmaterialen: Vrij te kiezen maar alleszins in esthetische en duurzame materialen. Dakvorm: Loten 1, 2, 3 en 4: verplichtend plat dak. Lot 5: hellend dak met een maximale dakhelling van 45° of plat dak of een combinatie van beide dakvormen. Indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel. Zonnepanelen: 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.

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrijstaand bijgebouw oprichten kan in functie van tuinhuis, berging, dierenhok en garage. Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming er er een architecturaal geheel mee vormen. Carports	Het bijgebouw moet ingeplant worden: Voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5: eventuele vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen; of tegen de zijdelingse 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 perceelsgrens als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen; of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit wat betreft maximum oppervlakte, hoogte en inplanting. Een open constructie i.f.v. overdekte autostaanplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrijstaand bijgebouw van beperkte omvang en hoogte oprichten kan.	Oppervlakte voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5: maximum 60 m². 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. Lessenaarsdaken tegen de zijdelingse perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. Bij plaatsing tegen de zijdelingse perceelsgrens kan, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag. De materialen zijn vrij te kiezen maar steeds duurzaam. Metaal- en betonplaten zijn uitgesloten. Bij plaatsing tegen de zijdelingse perceelsgrens kan, indien niet open, enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars.

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.	De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.
Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden.	Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden.
Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 dient gevolgd te worden.	Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 dient gevolgd te worden.
De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer opgevolgd worden.	De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer opgevolgd worden.
Het advies van Fluvius moet gevolgd worden.	De bepalingen opgenomen in het advies van Fluvius moeten opgevolgd worden en volgende voorwaarde moet nageleefd worden: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.
Het advies van De Watergroep moet	De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep moeten opgevolgd worden.

gevolgd worden.	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 40 m ² mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.
Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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.
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.	

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	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.
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.	Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen mag maximaal 40 cm boven het voorliggende wegpeil liggen.
Voortuinstroken 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 openbaar domein.	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.
Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.	Voortuinstroken 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 openbaar domein. Door de ligging langs een gewestweg moeten de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer opgevolgd worden.
(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan:	Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.
1. als ze vanuit de omgeving en het bestaand reliëf te verantwoorden zijn;	(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan indien ze voldoen aan naastvermelde voorwaarden.
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; 3. indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.	De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.
--	--

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein. De bepalingen opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en het bijgebrachte verkavelingsplan waarop de inritten worden vastgelegd moeten gevolgd worden.	Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum. Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze moeten uitgevoerd worden in geluidsarme en waterdoorlatende materialen. Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg van 14 mei 2019 (kenmerk AV/717/2019/00118/A), is gebaseerd op het bijgebrachte verkavelingsplan waarop de inritten worden vastgelegd rekening houdend met de algemene bepalingen, de vernoemde dienstorder en de gehanteerde zorgplichten. Het overige gedeelte moet als tuin aangelegd worden met groenaanplantingen en eventueel een bijgebouw.

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel is momenteel in gebruik als weiland. Door de ligging langs een gewestweg moeten de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer opgevolgd worden. Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.	De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten opgevolgd worden. Enkel de niet vergunningsplichtige tuinuitrusting en de maximum toegelaten oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kunnen worden toegestaan buiten de bouwzone. Buiten deze bebouwing dient de tuin aangelegd te worden met 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
Door de ligging langs een gewestweg	Aard:

moeten de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer opgevolgd worden. Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen toegestaan worden indien ze voldoen aan het vrijstellingsbesluit.	De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het bijgevoegde advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten gevolgd worden. Afsluitingen/beplantingen op de voorgeschreven rooilijn en de achteruitbouwstrook: De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het bijgevoegde advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten gevolgd worden. In het overige deel van de voortuin kunnen, indien conform de voorwaarden van het Agentschap Wegen en Verkeer, 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 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). Afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn.
--	---

GEZIEN EN GOEDGEKEURD
door het college van burgemeester en
schepenen in zitting van 03 JUNI 2019
Namens het college
De gemeentesecretaris De burgemeester



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

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;*
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen 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.