



Zitting van: **30 december 2021**  
Aanwezig: Johan Sauwens, burgemeester-voorzitter  
Peter Thijs, Guido Cleuren, Fons Caubergh, Emile Degrève, Maïke Meijers, schepenen  
Kristien Schoofs, algemeen directeur

Projectnummer omgevingsloket: **OMV\_2021145125**  
Dossiernummer stad Bilzen: **AV 2021/20**

## **BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OVER EEN OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend door **en Raf Ernots met als contactadres Wagenstraat 12, 3740 Bilzen**, ontvangen op 13 september 2021.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verstuurd op **27 september 2021**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Spurk 10 te 3740 Bilzen** en met als kadastrale omschrijving **afdeling 1 sectie F nr. 273N**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor open bebouwing na het slopen van de aanwezige bebouwing op de hoek van de hoogbrugstraat met spurk**.

De aanvraag omvat:

- stedenbouwkundige handelingen
- aanvraag nieuwe verkaveling

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de **gewone procedure**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar levert een voorwaardelijk gunstig advies af voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor open bebouwing na het slopen van de aanwezige bebouwing op de hoek van de hoogbrugstraat met spurk.

---

**Verslag gemeentelijk omgevingsambtenaar d.d. 24 december 2021:**

### **1. Stedenbouwkundige basisgegevens en verordeningen**

Ligging volgens gewestplan, plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingen en verordeningen

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde origineel bij koninklijk besluit goedgekeurd gewestplan sint-truiden - tongeren met bestemming woongebied met landelijk karakter.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.  
De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.  
De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen een goedgekeurde verkaveling.

#### Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn op de aanvraag

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA of gemeentelijk RUP, noch binnen de omschrijving van een vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag wordt als volgt getoetst aan de voorschriften van het gewestplan en de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

#### Overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende gebiedsbestemmingen.

## **2. Historiek**

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het perceel.

## **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

### Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in een woonlint aan de rand van het kleinstedelijk gebied Bilzen, langs een woonstraat waar het heterogene straatbeeld bestaat uit woningen met één tot twee bouwlagen, afgewerkt in materialen met een grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur. De straten waartussen het perceel gelegen is zijn licht hellend, het perceel zelf heeft een licht hellend karakter richting spoorweg (zuiden).

Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van 17a 57ca, bestaande uit het betrokken perceel BILZEN 1ste afdeling, sectie F nr. 273N.

Het terrein zelf is bebouwd met een eengezinswoning in open bebouwing met een bijgebouw in de vorm van een stalling. Deze woning en stalling zullen worden afgebroken.

### Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor open bebouwing na het slopen van de aanwezige bebouwing op de hoek van de Hoogbrugstraat met Spurk.

De nieuwe woningen worden ingeplant op een minimale afstand van 11,00 meter ten opzichte van de as van de voorliggende weg. De woningen worden op minimaal 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant. Op deze manier wordt het open karakter van de omgeving gevrijwaard.

Binnen de verkaveling wordt een kavelbreedte vooropgesteld van 31,68m voor lot 1 en 15,13m voor lot 2.

## **4. Openbaar onderzoek**

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 4 oktober 2021 tot en met 2 november 2021.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

## **5. Adviezen**

### 5.a Interne adviezen

#### Stedelijke dienst mobiliteit

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 29/10/2021 met als referentie AV 2021/20.

- **Bij een ééngesinswoning in open bebouwing moet men voorzien in minstens 2 parkeerplaatsen, onafhankelijk van mekaar te gebruiken.**
- **De omheining/draadafsluiting/haag op de perceelsgrens langs de zijde van de woning te Spurk 8, achteraan grenzend aan Spurk, moet over een lengte van 2m een max. hoogte van 1m krijgen.**
- **De omheining/draadafsluiting/haag op de achterste perceelsgrens, grenzend aan de weg Spurk en Spurk 8, moet een max hoogte krijgen van 1m over een lengte van 5m.**

**Dit om het zicht bij het uitrijden vanaf de inrit Spurk 8 te beveiligen.**

Stedelijke diensten infrastructuur en milieu

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 30/11/2021 met als referentie AV 2021/20.

- De aansluitbaarheid van de nutsleidingen moet nagevraagd worden bij de desbetreffende netbeheerder. Voor elektriciteit en gas gebeurt dit bij Fluvius, voor leidingwater bij de Watergroep en voor riolering bij de dienst Infrastructuur van stad Bilzen.

- Alle elementen van het bestaande openbare domein zijn vaste gegevens waarmee de aanvrager dient rekening te houden. Eventuele aanpassingswerken kunnen enkel en alleen plaatsvinden na goedkeuring door de beheerder. Het initiatief voor en de kosten van deze werken zijn steeds ten laste van de aanvrager.

- Het bij de aanvraag gevoegde rioleringsplan is slechts indicatief en heeft geen juridische waarde met betrekking tot ligging en/of hoogte van de aan te sluiten afvoeren. Voorafgaand te starten met de rioleringswerken dient er contact genomen te worden met de dienst infrastructuur van de stad Bilzen.

- Een standaardrioolaansluiting kan gebruikt worden voor maximaal 4 wooneenheden. Er wordt een buis diameter 160mm voor RWA en diameter 125mm voor DWA voorzien, beide met een diepte tot 80cm.

**De voorwaarden gesteld in het advies van de stedelijke dienst infrastructuur, worden aan deze beslissing opgelegd:**

- **Na afbraak van de woning moet de bestaande rioolaansluiting waterdicht afgesloten worden ter hoogte van de rooilijn.**

- **Alvorens de verkaveling uitvoerbaar kan verklaard worden plaatst de stad Bilzen, per lot, ter hoogte van de rooilijn een afzonderlijk onderzoekspuutje voor de afvalwaterafvoerleiding en de hemelwaterafvoerleiding. Deze werken worden uitgevoerd binnen de 6 tot 8 weken na betaling van de factuur die als bijlage bij deze vergunning zit. Deze factuur omvat enkel de kosten voor de aanleg van de aansluiting. Bij de effectieve ingebruikname van de betrokken aansluitingen dient er steeds nog een ingebruiknamekost betaald te worden.**

- **Het lozen van het afvalwater van woningen en gebouwen is verplicht cfr. de voorschriften van hoofdstuk 6.2 van Vlarem II. Dit houdt minimaal in: verplichte aansluiting van het huishoudelijke afvalwater op de riolering, verplicht gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater op de gebouwen en verhardingen die voorwerp uitmaken van de aanvraag en een verbod op het plaatsen van een septische put.**

- **De aangelegde verharding op het openbaar domein heeft een maximale dwarshelling van 2%.**

- **Voor aanvang van de werken moet de aanvrager een plaatsbeschrijving van het openbaar domein (in de omgeving van het betrokken perceel) uitvoeren en overmaken aan dienst Infrastructuur van stad Bilzen. Alle bijkomende beschadigingen als gevolg van de werkzaamheden van de aanvraag moeten onmiddellijk gemeld worden. De herstellingswerken moeten voorafgaand besproken worden met stad Bilzen; de kosten voor de herstelling zijn steeds ten laste van de aanvrager.**

5.b Externe adviezen

Fluvius System Operator

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 29/09/2021 met als referentie D290319.

**In uw stad is Fluvius actief voor volgende disciplines: Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie.**

**De voorwaarden gesteld in het advies van Fluvius, worden aan deze beslissing opgelegd:**

- **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](http://www.fluvius.be).**

- **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.**

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

- **Voor bijkomende informatie kan contact opgenomen worden met de Fluvius Infolijn - 078 35 35 34.**

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 30/09/2021 met als referentie zonder referentie.

**De voorwaarden gesteld in het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, worden aan deze beslissing opgelegd:**

- Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.
- De kosten van de uitbraak van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager.
- 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.
- Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.
- Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.
- De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.
- De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.
- Bijkomende informatie kan u vinden op : [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be).

## 6. Project-MER

Inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening wordt geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is. Rekening houdend met de kenmerken van het project en de omgeving blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

## 7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt de gemeentelijke omgevingsambtenaar tot de volgende beoordeling van het project:

### Planologische toets

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA of gemeentelijk RUP, noch binnen de omschrijving van een vergunde en niet vervallen verkaveling. De aanvraag wordt als volgt getoetst aan de voorschriften van het gewestplan.

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende gebiedsbestemmingen.

### Wegenis

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

### Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen e.d. is niet van toepassing op dit project.

### Mer-screening

Niet van toepassing.

### Erfgoed-/archeologietoets

De aanvrager is er toe verplicht het desgevallende voorgestelde programma van maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 na te leven.

Hierbij moet ook rekening gehouden worden met de inhoud van de eventuele aktenamebrief waarin het agentschap bijkomende voorwaarden oplegt.  
De intergemeentelijke dienst verantwoordelijk voor de opvolging van de archeologische dossiers wordt op de hoogte gebracht van en betrokken bij elke onderzoeksstap.  
Indien er geen archeologienota is, is een melding van archeologische toevalsvondsten wettelijk verplicht volgens artikel 5.1.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013. Meer info op <https://www.onroerendergoed.be/ik-wil-een-toevalsvondst-melden>".

#### Milieuaspecten

De beoordeling inzake de milieuaspecten van dit dossier werd opgenomen in het advies van de stedelijke diensten infrastructuur en milieu. De voorwaarden gesteld in dit advies moeten aan de beslissing opgelegd worden.

#### Resultaat openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 4 oktober 2021 tot 2 november 2021 werd er 1 bezwaarschrift ontvangen met de volgende inhoud:

*Door de aanwezigheid van een verkeersremmer voor de woning van de bezwaarindiener (Spurk 8) is een voldoende zichtbaarheid essentieel om de verkeersveiligheid te kunnen garanderen.*

*- Het eerste bezwaarpunt betreft de afsluitingen die voorzien mogen worden. Volgens de voorschriften is een afsluiting van 2m toegelaten, hetgeen een onveilige situatie met zich meebrengt.*

*Gevraagd wordt om over een afstand van 5m, vanaf het punt waar het perceel van de bezwaarindiener het nieuwe lot 2 raakt (ter hoogte van de rooilijn aan Spurk), een eventuele afsluiting slechts maximaal 1m hoog te voorzien alsook dat afsluitingen op de achterste perceelsgrenzen van de nieuwe loten maximaal 1m hoog mogen zijn.*

*- Het tweede bezwaarpunt betreft de constructies die opgericht kunnen worden in de achtertuinzone van de nieuwe loten. Volgens de voorschriften is dit mogelijk tot op 1m van de achterste perceelsgrens. Volgens de bezwaarindiener zullen ook deze constructies het zicht op het aankomende verkeer verhinderen.*

*Gevraagd wordt om een strook van minimum 5m vanaf Spurk als bouwvrije zone te behouden en de bouwhoogte van constructies in de tuinzone te beperken tot 3m i.p.v. 3,5m. Gevraagd wordt om de inplanting van constructies in de tuinzone te verbieden binnen de zone van 3m t.o.v. de voor- en zijtuin van de bezwaarindiener.*

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt omtrent de bezwaarschriften het volgende standpunt in:  
De bezwaarindiener geeft aan dat hij zelf een deel van zijn bestaande afsluiting afgebroken heeft om het zicht op het aankomende verkeer te verbeteren. Op de bijgevoegde foto's wordt dit verduidelijkt en blijkt dat er inderdaad een zone van ongeveer 3m verwijderd werd.

Er wordt daarom voorgesteld om aan de beslissing op te leggen dat er in de zone van 3m aan de achterzijde van lot 2 (i.p.v. 1m zoals opgenomen in de aanvraag) geen constructies kunnen opgericht worden in de tuinzone en dat de afsluitingen hier maximaal 1m hoog mogen zijn t.o.v. het straatniveau (Spurk). Deze zone werd in oranje aangegeven op het verkavelingsplan. Aangezien de bezwaarindiener zelf slechts een zone van 3m vrijgemaakt heeft wordt de gevraagde beperking van 5m niet bijgetreden en wordt dit beperkt tot 3m. Aangezien de tuinzone van lot 2 effectief de voor- en zijtuin van de woning op Spurk 8 betreft wordt ook dit bezwaarpunt gevolgd en wordt aan de beslissing opgelegd dat constructies hier op maximum 3m van de perceelsgrens met de woning op Spurk 8 kunnen opgericht worden. Deze zone werd in blauw aangegeven op het verkavelingsplan.

Gezien er zo voldoende beperkingen op de inplantingsmogelijkheden van constructies in de tuinzone worden opgelegd lijkt het beperken in de hoogte van deze constructies niet meer opportuun. Dit bezwaarpunt wordt daarom niet bijgetreden.

#### Goede ruimtelijke ordening

Naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift en het advies van de stedelijke dienst mobiliteit worden de voorschriften m.b.t. constructies en afsluitingen in de tuinzone als volgt aangepast:

- In de zone van 3m aan de achterzijde van lot 2 (i.p.v. 1m zoals opgenomen in de aanvraag) mogen geen constructies opgericht worden in de tuinzone. De afsluitingen mogen hier maximaal 1m hoog zijn t.o.v. het straatniveau (Spurk). Deze 3m zone werd in oranje aangegeven op het verkavelingsplan.

- In de 3m brede blauwe zone aangegeven op het verkavelingsplan mogen geen constructies opgericht worden.

- Bij een ééngezinswoning in open bebouwing moet men voorzien in minstens 2 parkeerplaatsen, onafhankelijk van mekaar te gebruiken.

- Aan de zijde van Spurk mogen o.w.v. de verkeersveiligheid geen erftoegangen gemaakt worden voor gemotoriseerd verkeer.

Mits het opvolgen van de opgelegde voorwaarden is er voldaan aan de planologische bepalingen en kan het voorstel tot verkaveling ruimtelijk aanvaard worden. Het voorstel voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften, de vigerende normen en de voorschriften van het gewestplan. De op te richten woningen zullen zich inpassen in het straatbeeld. In de voorschriften en de opgelegde voorwaarden zijn voldoende bepalingen opgenomen die een ruimtelijk kwalitatieve inpassing van de woningen garanderen. De bouwdiepte en hoogte worden gerespecteerd in navolging van de verscheidenheid van bebouwing in de omgeving. Het voorstel richt zich voldoende naar de specifieke kenmerken van de percelen en hun omgeving.

Er mogen op geen enkele manier reliëfwijzigingen op het terrein uitgevoerd worden zonder de nodige omgevingsvergunningen.

#### Bespreking adviezen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt kennis van de ingewonnen adviezen en stelt voor om de voorwaarden die in deze adviezen opgenomen werden op te leggen in de beslissing.

#### **CONCLUSIE GOA**

**De gemeentelijke omgevingsambtenaar** levert een **voorwaardelijk gunstig** advies af voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor open bebouwing na het slopen van de aanwezige bebouwing op de hoek van de hoogbrugstraat met spurk. mits naleving van de voorwaarden uit de volgende adviezen:

##### Interne adviezen

- Het advies van Stedelijke diensten infrastructuur en milieu

##### Externe adviezen

- Het advies van Fluvius System Operator
- Het advies van Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening

En mits naleving van de volgende bijzondere voorwaarden:

- De verkaveling kan slechts uitvoerbaar verklaard worden zodra bijgevoegde factuur i.v.m. rioleringswerken betaald is en de aansluiting aangelegd is.
- De verkaveling kan slechts uitvoerbaar verklaard worden zodra de stad een schriftelijke bevestiging heeft gehad van Fluvius dat de in de gedetailleerde offerte voorgestelde bedragen vereffend zijn.
- De verkaveling kan slechts uitvoerbaar verklaard worden zodra de stad een schriftelijke bevestiging heeft gehad van De Watergroep dat de kosten van de nieuwe aftakkingen vereffend zijn.
- De verkaveling is pas uitvoerbaar wanneer de woning en de bijgebouwen op perceel 273N, die op het plan aangeduid worden als af te breken, volledig afgebroken zijn, inclusief de funderingen, verhardingen en bijhorende losse constructies. Alle gesloopte materialen moeten van het perceel verwijderd zijn.
- De voorschriften m.b.t. constructies en afsluitingen in de tuinzone worden als volgt aangepast:
  - In de zone van 3m aan de achterzijde van lot 2 (i.p.v. 1m zoals opgenomen in de aanvraag) mogen geen constructies opgericht worden in de tuinzone. De afsluitingen mogen hier maximaal 1m hoog zijn t.o.v. het straatniveau (Spurk). Deze 3m zone werd in oranje aangegeven op het verkavelingsplan.
  - In de 3m brede blauwe zone aangegeven op het verkavelingsplan mogen geen constructies opgericht worden.
- Bij een ééngezinswoning in open bebouwing moet men voorzien in minstens 2 parkeerplaatsen, onafhankelijk van mekaar te gebruiken.
- Aan de zijde van Spurk mogen o.w.v. de verkeersveiligheid geen erftoegangen gemaakt worden voor gemotoriseerd verkeer.

---

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

---

#### **BESLUIT**

**HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN DE ZITTING VAN 30 DECEMBER 2021 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen levert een vergunning af aan en Raf Ernots voor het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor open bebouwing na het slopen van de aanwezige bebouwing op de hoek van de hoogbrugstraat met spurk.

De beslissing wordt afgeleverd mits naleving van de voorwaarden uit de volgende adviezen:

Interne adviezen

- Het advies van Stedelijke diensten infrastructuur en milieu

Externe adviezen

- Het advies van Fluvius System Operator
- Het advies van Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening

Volgende bijzondere voorwaarden worden aan deze beslissing opgelegd:

- De verkaveling kan slechts uitvoerbaar verklaard worden zodra bijgevoegde factuur i.v.m. rioleringswerken betaald is en de aansluiting aangelegd is.
- De verkaveling kan slechts uitvoerbaar verklaard worden zodra de stad een schriftelijke bevestiging heeft gehad van Fluvius dat de in de gedetailleerde offerte voorgestelde bedragen vereffend zijn.
- De verkaveling kan slechts uitvoerbaar verklaard worden zodra de stad een schriftelijke bevestiging heeft gehad van De Watergroep dat de kosten van de nieuwe aftakkingen vereffend zijn.
- De verkaveling is pas uitvoerbaar wanneer de woning en de bijgebouwen op perceel 273N, die op het plan aangeduid worden als af te breken, volledig afgebroken zijn, inclusief de funderingen, verhardingen en bijhorende losse constructies. Alle gesloopte materialen moeten van het perceel verwijderd zijn.
- De voorschriften m.b.t. constructies en afsluitingen in de tuinzone worden als volgt aangepast:
  - In de zone van 3m aan de achterzijde van lot 2 (i.p.v. 1m zoals opgenomen in de aanvraag) mogen geen constructies opgericht worden in de tuinzone. De afsluitingen mogen hier maximaal 1m hoog zijn t.o.v. het straatniveau (Spurk). Deze 3m zone werd in oranje aangegeven op het verkavelingsplan.
  - In de 3m brede blauwe zone aangegeven op het verkavelingsplan mogen geen constructies opgericht worden.
- Bij een ééngezinswoning in open bebouwing moet men voorzien in minstens 2 parkeerplaatsen, onafhankelijk van mekaar te gebruiken.
- Aan de zijde van Spurk mogen o.w.v. de verkeersveiligheid geen erftoegangen gemaakt worden voor gemotoriseerd verkeer.

Volgende algemene voorwaarden worden aan deze beslissing opgelegd:

- De aanvrager van een bouwvergunning voor een perceel gelegen in deze verkaveling, moet het plan en de voorschriften van deze verkaveling strikt volgen. Volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen slechts beperkte afwijkingen worden toegestaan op de verkavelingsvoorschriften. Dit steeds na een openbaar onderzoek en enkel met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.
- Indien de aanvraag het slopen van een gebouw betreft dat geheel of gedeeltelijk een andere functie heeft dan een woonfunctie en een bouwvolume van meer dan 1.000m<sup>3</sup> heeft, dan dient een deskundige een sloopinventaris afvalstoffen en desgevallend een asbestinventaris op te stellen conform art. 4.3.3 van het Vlarema. De sloopinventaris afvalstoffen en desgevallend de asbestinventaris maken deel uit van de aanbestedingsdocumenten, de prijsvraag en/of de contractuele documenten. Voor aanvang van de werken moet de sloopinventaris voorgelegd worden aan de milieudienst van de stad Bilzen.
- Bij aanwezigheid van asbest dient deze te worden verwijderd conform de bepalingen en voorwaarden van Vlare II, het Vlarema en het Materialendecreet. De verwijderingsattesten moeten op milieudienst van de stad Bilzen binnen geleverd worden binnen de 14 dagen na het afvoeren van het asbest naar een erkende verwerker.
- Het is verboden om pesticiden te gebruiken op het openbaar domein. Trottoirs en bermen zijn ook openbaar domein. Ook als het onderhoud door de bewoner of beheerder van een gebouw gebeurt, moet dit pesticidenvrij gebeuren. (Besluit Duurzaam pesticidengebruik van 15 maart 2013)
- Indien de afwaterende oppervlakte van een private verharding of privaat gebouw naar het regenwatergedeelte van een gescheiden rioleringsstelsel (openbaar domein) afstroomt is het gebruik van pesticiden of andere bestrijdingsmiddelen niet toegelaten. (Besluit Duurzaam pesticidengebruik van 15 maart 2013)

- Het is verboden om producten te gebruiken waarin glyfosaat zit (bv. round-up) op het privéterrein (bv. privé-tuin, terras, oprit, enz.). (Wijzigingsbesluit glyfosaat van 14 juli 2017).
- De aanvrager moet voldoen aan de bepalingen van het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2001, houdende de gemeentelijke verordening inzake lozing van het huishoudelijk afvalwater voor nieuwbouwwoningen.
- De aanvrager moet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening (besluit van de Vlaamse Regering dd. 15/07/2013) houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De aanvrager moet voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.

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

Het bevoegde bestuur stelt de beslissing met een beveiligde zending uiterlijk tien dagen na de datum waarop de beslissing is genomen of de beslissingstermijn is verstreken, ter beschikking van de volgende personen of instanties :

- 1° de vergunningsaanvrager;
- 2° in voorkomend geval, de beroepsindieners;
- 3° in voorkomend geval, het comité voor preventie en bescherming op het werk, vermeld in het koninklijk besluit van 3 mei 1999 betreffende de opdrachten en de werking van de Comités voor preventie en bescherming op het werk, als :
  - a) dat comité voor de ingedeelde inrichting of activiteit in kwestie bestaat;
  - b) de vergunning betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
- 4° in voorkomend geval, de toezichthoudende architect als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen en als hij daarom verzoekt.

Het bevoegde bestuur stelt de beslissing met een digitale zending uiterlijk tien dagen na de datum waarop de beslissing is genomen of de beslissingstermijn is verstreken, ter beschikking van de volgende instanties :

- 1° het college van burgemeester en schepenen;
- 2° de afdeling RO, bevoegd voor de omgevingsvergunning, als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op stedenbouwkundige handelingen of het verkavelen van gronden;
- 3° de afdeling Milieu, bevoegd voor de omgevingsvergunning, als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;
- 4° de adviesinstanties, vermeld in artikel 35 en 37, die advies verlenen in eerste, respectievelijk tweede aanleg;
- 5° in voorkomend geval, de POVC of de GOVC;
- 6° de afdeling, bevoegd voor veiligheids- en milieueffectrapportage in de volgende gevallen :
  - a) als het gaat om een inrichting waarop indelingsrubriek 17.2 van toepassing is;
  - b) als de vergunningsaanvraag een project-MER of een OVR omvat of als een ontheffing van de rapportageverplichting is verkregen;
- 7° de nv Aquafin als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de indelingsrubrieken 3, 53.1 tot en met 53.5, 53.9 en 53.11;
- 8° de VLM als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de exploitatie van een inrichting of activiteit die ingedeeld is in een of meer van de indelingsrubrieken 9.3 tot en met 9.8 of 28.2.

#### **BELANGRIJK**

De aanvrager brengt het college van burgemeester en schepenen via het omgevingsloket op de hoogte dat de affiche 'Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' werd aangeplakt uiterlijk tien dagen na de ontvangst van de beslissing. De affiche moet blijven hangen gedurende de periode van dertig dagen, die ingaat op de dag na de eerste dag van de aanplakking. De vergunningsaanvrager brengt de gemeente op de startdatum van de aanplakking op de hoogte van die datum en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van dertig dagen.

Zowel in de gewone als in de vereenvoudigde procedure mag een vergunning, die werd verleend in eerste aanleg, pas gebruikt worden als de aanvrager niet op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep binnen een termijn van 35 dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking. Wordt een schorsend administratief beroep ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel



daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na de dag van betekening van de definitieve beslissing.

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

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd 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.

## Afstand van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

**Artikel 104.** Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is.

Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen.

## 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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

## **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.

**Bilzen, 30 december 2021**

Namens het college van burgemeester en schepenen

de algemeen directeur  
(get.) **Kristien Schoofs**

de burgemeester  
(get.) **Johan Sauwens**

Voor eensluidend afschrift:

de algemeen directeur

de burgemeester en schepenen