



Zitting van: **31 juli 2023**
Aanwezig: Bruno Steegen, burgemeester-voorzitter
Guido Cleuren, Guy Sillen, Ann Thijs, Véronique Jans, Pieter Nelissen, schepenen
Jos Claesen, wnd. algemeen directeur

Projectnummer omgevingsloket: **OMV_2023063144**
Dossiernummer stad Bilzen: **AV 2023/20**

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 **Mathieu Motten wonende te Leterweg 69, 3740 Bilzen**, ontvangen op 5 mei 2023. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verstuurd op **13 juni 2023**. De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **St-Lodewijkstraat 101 en 105 te 3740 Bilzen** en met als kadastrale omschrijving **afdeling 2 sectie C nrs. 952D en 953G**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van 2 percelen langs de St. Lodewijkstraat in 3 loten geschikt voor halfopen bebouwing. De achterliggende loten 4, 5 en 6 en het naastliggende lot 7 met daarop de bestaande woning worden uit de verkaveling gesloten.**

De aanvraag omvat:
– 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 2 percelen langs de st. lodewijkstraat in 3 loten geschikt voor halfopen bebouwing. de achterliggende loten 4, 5 en 6 en het naastliggende lot 7 met daarop de bestaande woning worden uit de verkaveling gesloten.

Verslag gemeentelijk omgevingsambtenaar d.d. 27 juli 2023:

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 gewestplan Sint-Truiden - Tongeren met bestemming woongebied.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.
De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Schoonbeek 3, goedgekeurd op 25 oktober 2000.
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 gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA Schoonbeek 3 maar niet binnen de omschrijving van een vergunde en niet vervallen verkaveling.
De aanvraag wordt getoetst aan de voorschriften van het BPA en de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de geldende voorschriften.

Afwijkingsbepalingen

De aanvraag wijkt op meerdere punten beperkt af van de voorschriften van het geldende BPA: bestemming, inplanting, bouwbreedte, -diepte en -hoogte.
Daarom werden er nieuwe voorschriften toegevoegd op basis van de bestaande voorschriften van het BPA waarbij het opzet van het BPA behouden blijft.

2. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden afgeleverd:

- Stedenbouwkundige vergunning (1995/6127) afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 06/03/1995 voor oprichten van een tuinberging.
- Stedenbouwkundige vergunning (1995/6362) afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 12/02/1996 voor het slopen van een oude woning.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De verkaveling is gelegen langs de St Lodewijkstraat welke uitgerust is met een asfaltverharding en aan weerszijde een betongreppel met een totale breedte van 7,00m. Alle voorzieningen zoals waterleiding, elektriciteit, riolering, aardgas en straatverlichting zijn aanwezig.

Het perceel is in gebruik als weide en is afgesloten met een draadafsluiting.

Tegen de bestaande woning achteraan staat er een hazelaar die verwijderd zal worden. De hoogstammige bomen links achteraan de bestaande woning, gelegen buiten de te verkavelen zone, blijven behouden.

Vooraan ligt het terrein ongeveer op gelijke hoogte met de voorliggende weg, naar achteren toe is het terrein licht aflopend richting tuinzone.

Beschrijving van de aangevraagde verkaveling

De aanvraag betreft het verkavelen van 2 percelen langs de St. Lodewijkstraat in 3 loten geschikt voor halfopen bebouwing. De achterliggende loten 4, 5 en 6 en het naastliggende lot 7 met daarop de bestaande woning worden uit de verkaveling gesloten.

Er werden nieuwe voorschriften opgemaakt, opgebouwd rond de typologie van een halfopen bebouwing, gebaseerd op de voorschriften van het BPA Schoonbeek dat hier van toepassing is. Voorliggende aanvraag tracht zich hiermee maximaal in te passen binnen de geldende voorschriften van het BPA.

4. Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 20 juni 2023 tot en met 19 juli 2023.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

5. Adviezen

5.a Interne adviezen

Stedelijke dienst grondbeleid

Gunstig advies dd. 16/06/2023 met als referentie AV 2023/20.

Stedelijke dienst infrastructuur

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 27/06/2023 met als referentie AV 2023/20.

- 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:

- **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.**

Stedelijke dienst mobiliteit

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 13/06/2023 met als referentie AV 2023/20.

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

- **Er moeten per wooneenheid 2 parkeerplaatsen voorzien te worden. Voor halfopen bebouwingen mogen deze parkeerplaatsen afhankelijk van elkaar gebruikt worden.**

- **De in te richten parkeerplaatsen moeten voldoen aan het beoordelingskader op vlak van maatvoering en inrichting.**

- **Ter hoogte van de bebouwing moet er in de zijtuin steeds een vrije doorgang van 3m aangehouden worden. Als het bouwkader over de volledige breedte bebouwd wordt mag er op de zijdelingse perceelsgrenzen dus geen haag of andere bredere scheiding wordt geplaatst om een doorgang van minstens 3m te behouden. Enkel een draadafsluiting is dan mogelijk.**

- **De voortuin moet groen blijven en mag enkel verhard worden conform de bijgevoegde voorschriften.**

Stedelijke milieudienst

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 05/07/2023 met als referentie AV 2023/20.

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

- De perceelsgrenzen tegen het agrarisch gebied moeten beplant worden met een inheemse haag.
- In de zone tegen het agrarische gebied moet per lot een hoogstammige boom aangeplant worden.

5.b Externe adviezen

Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 15/06/2023 zonder referentie.

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

- Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:
 - een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
 - een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project
- Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.
- Bovendien kunnen we u ook melden dat de Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.
- De Werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.
- In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.
- Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.
- Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.
- Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.
- De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.
- Bijkomende informatie kan u vinden op : www.dewatergroep.be

Fluvius System Operator

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 22/06/2023 met als referentie 5000039374.

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

- Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.
- De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Mathieu Motten werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn.

PROXIMUS

Gunstig advies dd. 22/06/2023 zonder referentie.

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

Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn

Gunstig advies dd. 22/06/2023 zonder referentie.

Zuidoostlimburgse onroerend erfgoeddienst, IOED Oost-Haspengouw & Voeren

Gunstig advies dd. 22/06/2023 zonder referentie.

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 gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA (ouder dan 15 jaar) in een zone voor halfopen en open bebouwing, maar niet binnen de omschrijving van een vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag betreft het verkavelen van 2 percelen langs de St. Lodewijkstraat in 3 loten geschikt voor halfopen bebouwing. De achterliggende loten 4, 5 en 6 en het naastliggende lot 7 met daarop de bestaande woning worden uit de verkaveling gesloten.

Voorliggende aanvraag voorziet in een aantal afwijkingen t.o.v. het BPA Schoonbeek 3 die conform art. 4.4.9/1. van de VCRO mogelijk zijn voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Het BPA dateert van 25 oktober 2000 waardoor de gevraagde afwijkingen toegestaan kunnen worden. De gevraagde afwijkingen werden bovendien voldoende gemotiveerd in de bijgevoegde nota.

Voor de nieuwe loten werden er nieuwe voorschriften opgemaakt en bij de aanvraag gevoegd.

Deze voorschriften zorgen voor een goede integratie van de woningen in de onmiddellijke omgeving en voldoen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

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 St-Lodewijkstraat 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

Na screening van het dossier op basis van de geplande ingrepen komt de IOED Oost-Haspengouw & Voeren tot het besluit dat er geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is voorafgaandelijk aan de uitvoering van de geplande ingrepen. Dit ontslaat de bouwheer echter niet van de decretale vondstmeldingsplicht (Onroerenderfgoeddecreet, art. 5.1.4).

Mobiliteit - MOBER

De beoordeling inzake de mobiliteitsaspecten van dit dossier werd opgenomen bij het advies van de stedelijke dienst mobiliteit. De voorwaarden gesteld in het advies dienen aan de beslissing opgelegd te worden.

Milieuaspecten

De beoordeling inzake de milieuaspecten van dit dossier werd opgenomen bij het advies van de stedelijke milieudienst. De voorwaarden gesteld in het advies dienen aan de beslissing opgelegd te worden.

Goede ruimtelijke ordening

Het opdelen van de bestaande percelen in 3 loten geschikt voor halfopen bebouwing is aanvaardbaar. Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing wordt het bestaande straatbeeld niet aangetast.

Er is voldaan aan de planologische bepalingen en het voorstel tot verkaveling kan ruimtelijk aanvaard worden. Het voorstel voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften, de vigerende normen en de voorschriften van het gewestplan. Het voorstel richt zich voldoende naar de specifieke kenmerken van de percelen en hun omgeving mits het opvolgen van de opgelegde voorwaarden en het toevoegen van een aantal aanvullingen op de voorschriften die in PDF bij de aanvraag gevoegd werden.

Voorgesteld wordt om de voorschriften aan te vullen met volgende bepalingen:

- Als de hoofdbouw van lot 1 dieper voorzien wordt dan de hoofdbouw van de aanpalende woning moet de vrijblijvende gevel ter hoogte van de linker perceelsgrens volledig op eigen terrein voorzien worden en afgewerkt worden met hetzelfde volwaardige gevelmateriaal als het hoofdgebouw.
- Er dienen per wooneenheid 2 parkeerplaatsen voorzien te worden. Voor halfopen bebouwingen mogen deze parkeerplaatsen afhankelijk van elkaar gebruikt worden.
- De in te richten parkeerplaatsen dienen te voldoen aan het beoordelingskader van de stad Bilzen (<https://www.bilzen.be/beoordelingskader-van-de-omgevingsvergunningen>) op vlak van maatvoering en inrichting.
- Er mogen op geen enkele manier reliëfwijzigingen op het terrein uitgevoerd worden zonder de nodige omgevingsvergunningen.

Resultaat openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 20 juni 2023 tot 19 juli 2023 werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

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 2 percelen langs de st. Iodewijkstraat in 3 loten geschikt voor halfopen bebouwing. de achterliggende loten 4, 5 en 6 en het naastliggende lot 7 met daarop de bestaande woning worden uit de verkaveling gesloten. mits naleving van de voorwaarden uit de volgende adviezen:

Interne adviezen

- Het advies van Stedelijke dienst infrastructuur
- Het advies van Stedelijke dienst mobiliteit
- Het advies van Stedelijke milieudienst

Externe adviezen

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

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 voorschriften moeten aangevuld worden met de volgende bepalingen:
 - Als de hoofdbouw van lot 1 dieper voorzien wordt dan de hoofdbouw van de aanpalende woning moet de vrijblijvende gevel ter hoogte van de linker perceelsgrens volledig op eigen terrein voorzien worden en afgewerkt worden met hetzelfde volwaardige gevelmateriaal als het hoofdgebouw.
 - Er dienen per wooneenheid 2 parkeerplaatsen voorzien te worden. Voor halfopen bebouwingen mogen deze parkeerplaatsen afhankelijk van elkaar gebruikt worden.
 - De in te richten parkeerplaatsen dienen te voldoen aan het beoordelingskader van de stad Bilzen (<https://www.bilzen.be/beeldingskader-van-de-omgevingsvergunningen>) op vlak van maatvoering en inrichting.
 - Er mogen op geen enkele manier reliëfwijzigingen op het terrein uitgevoerd worden zonder de nodige omgevingsvergunningen.

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 31 JULI 2023 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen levert een vergunning af aan Mathieu Motten voor het verkavelen van 2 percelen langs de st. Iodewijkstraat in 3 loten geschikt voor halfopen bebouwing. de achterliggende loten 4, 5 en 6 en het naastliggende lot 7 met daarop de bestaande woning worden uit de verkaveling gesloten.

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

Interne adviezen

- Het advies van Stedelijke dienst infrastructuur
- Het advies van Stedelijke dienst mobiliteit
- Het advies van Stedelijke milieudienst

Externe adviezen

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

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 voorschriften moeten aangevuld worden met de volgende bepalingen:
 - Als de hoofdbouw van lot 1 dieper voorzien wordt dan de hoofdbouw van de aanpalende woning moet de vrijblijvende gevel ter hoogte van de linker perceelsgrens volledig op eigen terrein voorzien worden en afgewerkt worden met hetzelfde volwaardige gevelmateriaal als het hoofdgebouw.
 - Er dienen per wooneenheid 2 parkeerplaatsen voorzien te worden. Voor halfopen bebouwingen mogen deze parkeerplaatsen afhankelijk van elkaar gebruikt worden.
 - De in te richten parkeerplaatsen dienen te voldoen aan het beoordelingskader van de stad Bilzen (<https://www.bilzen.be/beeldingskader-van-de-omgevingsvergunningen>) op vlak van maatvoering en inrichting.
 - Er mogen op geen enkele manier reliëfwijzigingen op het terrein uitgevoerd worden zonder de nodige omgevingsvergunningen.

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 1.000m³ 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 Vlarem 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 beroepsindienaar;

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 Comitès 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 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 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]_[SEP]

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;^[1]_[SEP]

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;^[1]_[SEP]

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;^[1]_[SEP]

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:¹¹⁷
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;¹¹⁷
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;¹¹⁷
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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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, 31 juli 2023

Namens het college van burgemeester en schepenen

de wnd. algemeen directeur
(get.) **Jos Claesen**

de wnd. algemeen directeur

Voor eensluidend afschrift:

de burgemeester
(get.) **Bruno Steegen**

de burgemeester en schepenen