

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Ondertekend door Ingrid Vrancken (Signature)
Datum: 2023.01.23 11:56:15 CET
Functie: Algemeen directeur
Locatie: CSSIGN

Vrancken Ingrid
Algemeen directeur

Ondertekend door Erik Van Roelen (Signature)
Datum: 2023.01.23 11:59:11 CET
Functie: Burgemeester
Locatie: CSSIGN

Erik Van Roelen
Burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2022062939
Referentie gemeente: 2022/00054/V
Projectnaam omgevingsloket: Verkaveling Bilsen Hagelandstraat Loksbergen
Projectnaam gemeente: Verkaveling Bilsen Hagelandstraat Loksbergen
Ligging:
Contactpersoon: Dienst Omgeving
013 61 81 30
ruimtelijke.ordening@halen.be

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer **[REDACTED]**
[REDACTED] werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 19 DECEMBER 2022 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot verkaveling bilsen hagelandstraat loksbergen.
De aanvraag omvat: Het wijzigen van een verkaveling

De beslissing kan worden ingekeken op de dienst omgeving van de gemeente Halen tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Halen.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2022062939;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2022062939" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit

“wegenberoep”. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende³ van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. Lees ze grondig na.

Omgevingsloketnummer: OMV_2022062939

Dossiernummer: 2022/00054/V

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

De aanvraag ingediend door de heer [REDACTED],
werd ingediend op 3 mei 2022

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 18 juli 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 25H, 25K en 26E

Het betreft een aanvraag tot verkaveling bilsen hagelandstraat loksbergen.

De aanvraag omvat: Het wijzigen van een verkaveling

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.

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een bestaand perceel in vier loten, waarvan 3 bestemd voor open bebouwing. Het vierde lot is een restlot van het originele kavel.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij het KB van 03 april 1979, gelegen in **woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied**. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van *Art. 5.1.0.* van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Art. 5.1.0. Woongebied

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.

Art. 6.1.2.2. Woongebied met landelijk karakter

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

In agrarisch gebied gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerpgerwestplannen en gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Art. 11.4.1. Agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet gelegen in een APA, RUP of BPA.

De aanvraag is niet gelegen binnen een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Verordeningen

- Hemelwaterputten (gewestelijk)
- Tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders (provinciaal)
- Toegankelijkheid (gewestelijk)
- Weekendverblijven (gewestelijk)
- Reglement voor het aanleggen van een doorgang tot particuliere eigendom
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk)

Andere zoneringsgegevens van het goed

Weguitrusting

De aanvraag is gelegen langs de Hagelandstraat, een lokale weg type III en voldoende uitgerust zoals bepaald in art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Geologische informatie

Biologische Waarderingskaart

- Het plangebied is deels gekend als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, resulterend in een soortenrijk permanent cultuurgrasland (hp+) met een hoogstamboomgaard. Van de hoogstamboomgaard is ter plaatse niets meer te zien. De kartering is uitgevoerd in 2004 zonder vervolfbezoek.
- Achteraan het plangebied zien we een taluds met soortenrijk permanent cultuurgrasland kt(hp+), eveneens is de karteerder hier in 2004 geweest, doch zonder vervolfbezoek.

- Aan de voorkant van het plangebied, ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, zien we een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen zijnde taluds met een mesofiel hooiland kt(hu-). Ook hier is er sinds 2004 geen update van de biologische waarderingskaart uitgevoerd.

Overstromingsgebieden

De voorliggende aanvraag is aan de achterkant van het plangebied gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

Erosiegevoelige gebieden

De voorliggende aanvraag is blijkens de potentiële bodemerosiekaart per perceel (2021) gelegen medium erosiegevoelig gebied (oranje).

Energie / duurzaamheid

De aanvraag dient niet te voldoen aan de energieprestatieregelgeving aangezien de vergunningsaanvraag geen betrekking heeft op werkzaamheden aan gebouwen die verwarmd of gekoeld worden voor mensen die er wonen, verblijven en werken.

De energieprestatieregelgeving wordt gevormd door het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid ("het Energiedecreet") en het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid ("het Energiebesluit"). Wetgeving en informatie zijn beschikbaar op de website: <http://www.energiesparen.be>.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd op 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

Procedure

De aanvraag valt onder de aanvragen die volgens artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 10 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning volgens de vereenvoudigde procedure dient te behandeld worden. Bijgevolg werd de gewone procedure toegepast en werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek liep van 22 juli 2022 tot en met 21 augustus 2022. De aanvraag kon worden ingekeken bij het gemeentebestuur tijdens het openbaar onderzoek. Er werd 1 bezwaar ingediend. Het bezwaar handelt over:

- Potentiële erosiegevoeligheid van het plangebied en het gebrek aan flankerende maatregelen
- Het verwijderen van een spiegel en bijhorende erfdienstbaarheid

Er werd een wijzigingsaanvraag ingediend door het stadsbestuur van Halen conform artikel 30 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

"Na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- *de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*
- *de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.*

Het openbaar onderzoek na toepassing wijzigingslus werd gehouden van 4 november 2022 t.e.m. 3 december 2022. Er werd geen bezwaar ingediend.

Externe adviezen

- Op 18 juli 2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator
- Op 18 juli 2022 werd advies gevraagd aan Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening
- Op 18 juli 2022 werd advies gevraagd aan de Provinciale Dienst Waterlopen en Domeinen (Limburg)
- Op 18 juli 2022 werd advies gevraagd aan Watering de Velve

Na toepassing van de hoger vermelde wijzigingslus, werden de volgende instanties voor advies aangeschreven:

- Op 25 oktober 2022 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator
- Op 25 oktober 2022 werd advies gevraagd aan Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening
- Op 25 oktober 2022 werd advies gevraagd aan de Provinciale Dienst Waterlopen en Domeinen (Limburg)
- Op 25 oktober 2022 werd advies gevraagd aan Watering de Velve
- Op 25 oktober 2022 werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Landbouw en Visserij

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 08/10/1990 werd een ARAB afgeleverd met kenmerk VV/2A/90/401 voor het houden van 120 mestvarkens en 10 zeugen + mestopslag van 116m³ door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 04/10/1999 werd er een verkavelingsvergunning afgeleverd met kenmerk 489 voor het creëren van 1 bouwlot.
- Op 04/09/2000 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd met kenmerk 2000/2578 voor het voor het bouwen van een woning door het college van burgemeester en schepenen.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag beoogt het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een bestaand perceel in vier loten, waarvan 3 bestemd voor open bebouwing. Het vierde lot is een restlot van het originele kavel. Bijkomend worden er 4 hoogstammige bomen gerooid.

Type: verkavelen van gronden

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving:

Voorliggende aanvraag behelst het verkavelen van een vroeger perceel in landbouwgebruik. Het plangebied is gekend als sterk hellend. Dit begint op het openbaar domein, waar een talud aanwezig is vanaf de rand van de Hagelandstraat. Over een afstand van 10 meter overbrugt deze talud een hoogteverschil van +/- 2,5 meter. Over de volgende 25 meter wordt er eveneens een hoogte van +/- 2,5 meter overbrugd. Over de volgende 30 meter, tot aan de achterste perceelgrens, wordt er een hoogteverschil van 6 meter overbrugd in verschillende trappen. Deze bestaande toestand wordt in de schoot van de aanvraag gewijzigd. Op basis van het terreinprofiel wenst men in functie van de toegangen tot het gelijkvloerse verdiep de taluds over een beperkte breedte af te graven. Ook in de achtertuin moet worden afgegraven om de niveau van het terras te kunnen uitwerken tot een kwaliteitsvol terras.

De verkaveling is gelegen buiten het centrum van Loksbergen. De verkaveling is gelegen in woongebied met landelijk karakter langs de Hagelandstraat. Er is een bushalte gelegen ter hoogte van de naburige woning nr. 57. De Hagelandstraat is een gemeenteweg voor plaatselijk verkeer. De verkaveling bestaat uit 3 open bebouwingen op loten 1A, 2A en 3A met een respectievelijke oppervlakte van 8a 75ca, 9a 00ca en 10a34ca. Het terrein is momenteel onbebouwd, 4 hoogstammige bomen zijn te vellen.

- Lot 1 heeft een totale oppervlakte van 8a75ca, een maximale diepte van 50,00 meter (links), een breedte van 20,56 meter aan de straatzijde en 14,41 meter achteraan. De bouwzone heeft een breedte van 13,44 meter aan straatzijde, een breedte van 11,60 meter achteraan en een diepte van 15,00 meter. De maximale bebouwbare oppervlakte is weergegeven op het verkavelingsplan als de zone voor het hoofdgebouw. Deze bedraagt ongeveer 187,80m². De bouwvrije strook bedraagt 3,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Het lot valt volledig binnen de grenzen van het woongebied.
- Lot 2 heeft een totale oppervlakte van 9a00ca, een diepte maximale diepte van 50 meter links, een breedte van 18,00 meter aan de straatzijde en 18,00 meter achteraan. De bouwzone heeft een breedte van 10,00 meter aan straatzijde, een breedte van 10,00 meter achteraan en een diepte van 17,00 meter. De maximale bebouwbare oppervlakte is weergegeven op het verkavelingsplan als de zone voor het hoofdgebouw. Deze bedraagt ongeveer 170,00m². De bouwvrije strook bedraagt 3,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Het lot valt volledig binnen de grenzen van het woongebied.
- Lot 3 heeft een totale oppervlakte van 10a34ca, een maximale diepte van 50 meter, een breedte van 16,31 meter aan de straatzijde en 24,84 meter achteraan. De bouwzone heeft een breedte van 11,73 meter aan straatzijde, een breedte van 14,26 meter achteraan en een diepte van 15,00 meter. De maximale bebouwbare oppervlakte is weergegeven op het verkavelingsplan als de zone voor het hoofdgebouw. Deze bedraagt ongeveer 195,00m². De bouwvrije strook bedraagt 3,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Het lot valt volledig binnen de grenzen van het woongebied.
- Lot 4 is een restperceel, hierop wordt geen bouwzone voorzien.

Volgende verkavelingsvoorschriften worden voorgesteld:

Gebouw

Oppervlakte Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw	De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 188 m ² (lot 1A), 180 m ² (lot

vastgesteld (de rode inkleuring is slechts een typevoorbeeld). 2A) en 195 m² (lot 3A).

Volume Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 m en op de verdieping 12 m. Vloerpeil maximum 50 cm boven het maaiveld.

Nokhoogte Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	Dakhelling tussen 0° en 50°.

Kroonlijsthoogte Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	Kroonlijsthoogte bij hellend dak maximaal 6 m, bij plat dak maximaal 6,50 m.

Dakuitvoering Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project	De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

te komen.

Type gebouw Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing' op loten 1A, 2A en 3A.	Open bebouwingen zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan.

Materiaalgebruik Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.	Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Inplanting Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld (de rode inkleuring is slechts een typevoorbeeld). Deze inplanting biedt een voldoende ruime achteruitbouwstrook en tuinzone.	De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.

Aantal bouwlagen Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op	Het hoofdgebouw telt maximaal drie volwaardige bouwlagen.

eenzelfde thema.

Ondergronds gedeelte Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Er werd gekeken naar en rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving.	Toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten.

Uitbouw (veranda, carport) Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Er werd gekeken naar en rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving.	In de zijdelingse stroken mag een schakelelement worden opgetrokken mits akkoord van de eigenaar van het naburig perceel.

Terrassen Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.	Een eventueel terras dient binnen de strook voor hoofdgebouwen te worden aangelegd. Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximum 50m ² en minstens 1m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens verwijderd. Waterdichte vlakken zijn enkel voor verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 50m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Andere voorschrift voor het gebouw Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn 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. Melding inzake de creatie van een vorm van zorgwonen is eveneens toegelaten.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

✓ Voortuinstrook

Verharding Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.	Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw.

Groenaanleg Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Constructies Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Deze zone is vrij van alle bebouwing.

✓ Zijtuinstrook

Verharding Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.	Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een verbrede voeg.

Groenaanleg Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Constructies Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	In de zijdelingse stroken mag een schakelelement worden opgetrokken mits akkoord van de eigenaar van het naburig perceel.

✓ Achtertuinstrook

Verharding Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.	Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een verbrede voeg.

Groenaanleg Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en

garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Gezien het sterk hellend terreinprofiel van de achtertuin dienen er maatregelen getroffen worden betreffende het afvloeiende regenwater. Er dient in de achtertuin een buffer/infiltratievoorziening aangebracht te worden welke gespecificeerd wordt in de latere bouwaanvraag.

Constructies Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	In de achtertuin zijn zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een pergola, een siervijver van max. 10m ² , rotstuintjes, enz.... toegelaten. Een ingegraven of op de grond geplaatst openluchtzwembad met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 50m ² en een maximale hoogte van 1.50m is toegelaten in de achtertuin.

✓ Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	Om de privacy te garanderen kunnen over een beperkte afstand afsluitingen geplaatst worden.	In de achtertuin en zijtuin bestaat de afsluiting van het terrein uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2m hoogte met eventueel één horizontale betonplaat van maximum 0.40m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 1m hoogte. Het plaatsen van panelen met een maximale hoogte van twee meter, met een maximale lengte van tien meter per zijdelingse en achterste

perceelsgrens, opgericht ter afsluiting van een goed, en in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw is toegelaten om de privacy te verbeteren. De panelen worden niet ter hoogte van de voortuin geplaatst. In de voortuin mag een gesloten afsluiting met een maximum hoogte van 1m geplaatst worden. Een open afsluiting in de voortuin mag maximum 2m hoog zijn. Een toegangspoort of hek, geplaatst tussen twee kolommen met een maximum hoogte van 2,50m is eveneens toegelaten.

✓ Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones Loten 1 - 3

Bestaand voorschrift	Toelichting	Voorschrift
	<p>Het bijgebouw wordt vrijstaand van het hoofdgebouw ingeplant. De nokhoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>Het bijgebouw wordt ingeplant op maximum 15m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw en op minimaal 2m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens. Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 december 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, wordt bepaald dat per woning 40 m² oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kan opgetrokken worden zonder een stedenbouwkundige vergunning en zonder melding. De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 3 m en de nokhoogte is beperkt tot maximum 4,5 m. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Nieuw hout is ook toegelaten. Zowel een plat dak als een hellend dak is toegelaten.</p>

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het project is omwille van zijn inplanting in grotendeels overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij het KB van 03 april 1979, betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een bestaand perceel in vier loten, waarvan 3 bestemd voor open bebouwing. Het vierde lot is een restlot van het originele kavel.

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

1. Functionele inpasbaarheid
2. Mobiliteitsimpact
3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid
4. Visueel-vormelijke elementen
5. Cultuurhistorische aspecten
6. Bodemreliëf
7. Hinderaspecten
8. Gezondheid en gebruiksgenot
9. Bespreking bezwaren

1. Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft het creëren van 3 bouwloten waarbij lot 4 uit de verkaveling wordt gesloten, gelegen in woongebied. Deze handeling is functioneel inpasbaar in deze gewestplanbestemming van woongebied.

2. Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag ligt langs de Hagelandstraat, voldoende uitgerust zoals bepaald in art. 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voorliggende aanvraag voorziet enkel in een mobiliteitsvraag, horende bij een ééngezinswoning. Hoewel een nevenactiviteit toegestaan wordt, worden deze beperkt tot activiteiten die ongeschikt zijn aan de hoofdfunctie wonen en die niet verkeer genererend zijn.

3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Voorliggende aanvraag behelst het verkavelen van een vroeger perceel in landbouwgebruik. Het plangebied is gekend als sterk hellend. Dit begint op het openbaar domein, waar een talud aanwezig is vanaf de rand van de Hagelandstraat. Over een afstand van 10 meter overbrugt deze talud een hoogteverschil van +/- 2,5 meter. Over de volgende 25 meter wordt er eveneens een hoogte van +/- 2,5 meter overbrugd. Over de volgende 30 meter, tot aan de achterste perceelgrens, wordt er een hoogteverschil van 6 meter overbrugd in verschillende trappen. Deze bestaande toestand wordt in de schoot van de aanvraag gewijzigd. Op basis van het terreinprofiel wenst men in functie van de toegangen tot het gelijkvloerse verdiep de taluds over een beperkte breedte af te graven. Ook in de achtertuin moet worden afgegraven om de niveau van het terras te kunnen uitwerken tot een kwaleitsvol terras.

De verkaveling is gelegen buiten het centrum van Loksbergen, in een landelijk woonlint. De verkaveling is gelegen in woongebied met landelijk karakter langs de Hagelandstraat. Er is een bushalte gelegen ter hoogte van de naburige woning nr. 57. De Hagelandstraat is een gemeenteweg voor plaatselijk verkeer. De verkaveling bestaat uit 3 open bebouwingen op loten 1A, 2A en 3A met een respectievelijke oppervlakte van 8a 75ca, 9a 00ca en 10a34ca. Een verdichting is op deze locatie niet na te streven, maar het behoud van de in de omgeving bestaande dichtheid is wenselijk. Het opsplitsen van het ruime perceel zorgt voor een betere aansluiting met de onmiddellijke omgeving dan de bestaande situatie en moet beschouwd worden als een optimalisatie van de bestaande ruimte en aldusdanig een wensbare invulling van het woonlint.

Het terrein is momenteel onbebouwd, 4 hoogstammige bomen zijn te vellen.

- Lot 1 heeft een totale oppervlakte van 8a75ca, een maximale diepte van 50,00 meter (links), een breedte van 20,56 meter aan de straatzijde en 14,41 meter achteraan. De bouwzone heeft een breedte van 13,44 meter aan straatzijde, een breedte van 11,60 meter achteraan en een diepte van 15,00 meter. De maximale bebouwbare oppervlakte is weergegeven op het verkavelingsplan als de zone voor het hoofdgebouw. Deze bedraagt ongeveer 187,80m². De bouwvrije strook bedraagt 3,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Het lot valt volledig binnen de grenzen van het woongebied.
- Lot 2 heeft een totale oppervlakte van 9a00ca, een diepte maximale diepte van 50 meter links, een breedte van 18,00 meter aan de straatzijde en 18,00 meter achteraan. De bouwzone heeft een breedte van 10,00 meter aan straatzijde, een breedte van 10,00 meter achteraan en een diepte van 17,00 meter. De maximale bebouwbare oppervlakte is weergegeven op het verkavelingsplan als de zone voor het hoofdgebouw. Deze bedraagt ongeveer 170,00m². De bouwvrije strook bedraagt 3,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Het lot valt volledig binnen de grenzen van het woongebied.
- Lot 3 heeft een totale oppervlakte van 10a34ca, een maximale diepte van 50 meter, een breedte van 16,31 meter aan de straatzijde en 24,84 meter achteraan. De bouwzone heeft een breedte van 11,73 meter aan straatzijde, een breedte van 14,26 meter achteraan en een diepte van 15,00 meter. De maximale bebouwbare oppervlakte is weergegeven op het verkavelingsplan als de zone voor het hoofdgebouw. Deze bedraagt ongeveer 195,00m². De bouwvrije strook bedraagt 3,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Het lot valt volledig binnen de grenzen van het woongebied.

De infrastructuurwerken hebben geen directe invloed op alluviale overstromingen vanuit de waterloop: er wordt m.a.w. geen significante ruimte voor water in de vallei ingenomen. Het watersysteem wordt ter plaatse zeer sterk beïnvloed door colluviale overstromingen. Dit zijn modderstromen die als gevolg van bodemerosie na korte hevige onweders in de zomer vanuit de hoger gelegen velden zich een weg banen naar het lager gelegen gebied. Dit zijn modderwaterstromen die als gevolg van bodemerosie tijdens en na korte, hevige zomerse onweersbuien vanuit de hoger gelegen akkers en velden naar beneden stromen. Dergelijke modderstromen kunnen schade toebrengen aan de bestaande en nieuwe constructies. Deze stromen kunnen zowel afkomstig zijn van het achterliggend gebied (velden) als van de voorliggende straat. De initiatiefnemer moet zijn woning/gebouw maximaal beschermen tegen mogelijke instroom van water en/of modder, en mag de omgeving niet belasten met bijkomende overlast.

Het is daarom aangeraden om de bestaande gebouwen te gaan beveiligen tegen afstromend water en modder vanuit het hogergelegen agrarisch gebied. Door het plaatsen van een waterremmende voorziening (houtwal, houtkant of dijkje) kan modderwateroverlast voorkomen worden. In deze context dienen de

verkavelingsvoorschriften op een dergelijke manier aangepast te worden zodat het ontwerp zich maximaal inpast in haar onmiddellijke omgeving.

Afstromend modder en water mag niet naar een aanpalend perceel worden afgeleid. Dit dient op eigen terrein te worden opgevangen en indien mogelijk, vertraagd naar een waterloop worden afgeleid. Indien deze niet beschikbaar is moet dit afgeleid worden naar de openbare weg, een baangracht of als laatste optie de riolering. Dit principe is goed uitgetekend op de plannen. Er is een uitgraving én een ophoging achteraan voorzien die de woningen tegen instromend water/modder beschermt. De grondbalans is in evenwicht. Het water en de modder worden op het eigen terrein gehouden. De buffer is 61 m³. Er moet over gemaakt worden dat de buffer behouden blijft en dus onderhouden wordt: na een of meerdere intense zomer-/onweersbui(en) zal de buffercapaciteit immers verlagen wegens aanzanding.

4. Visueel-vormelijke elementen

Visueel-vormelijk is het belangrijk dat de nieuwe woningen worden opgetrokken in degelijke en duurzame materialen die passend zijn binnen de omgeving. Het residentiële karakter van de verkaveling moet hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.

De talud aan de straatzijde dient maximaal behouden te blijven. Er kan enkel een opening gemaakt worden om het berijden van het perceel te vereenvoudigen over een maximale breedte van 3 meter, wat tevens ook de maximale breedte van de aansluiting op het openbaar domein kan zijn voor de toegang tot de garage en standplaats voor voertuigen. Een bijkomende toegang van maximaal 1,5 meter is mogelijk voor de toegang naar de voordeur, doch mag hiervoor het niveau van het maaiveld niet gewijzigd worden (trappen noodzakelijk). Ook in functie van verkeersveiligheid mogen aan weerszijden van deze toegangen beperkte terreinnormalisaties worden uitgevoerd, hetzij op een natuurlijke manier (met zachte glooiingen) en niet louter en alleen met keerelementen. De bouwheer dient tevens rekening te houden met potentiële erosie van deze glooiingen.

5. Cultuurhistorische aspecten

Op het perceel, noch in de onmiddellijke omgeving zijn er cultuurhistorische aspecten aanwezig. Aan de aanvraag moest geen archeologienota worden toegevoegd.

6. Bodemreliëf

Het perceel uit voorliggende aanvraag heeft een kenmerkend reliëf. Het hellende plangebied begint op het openbaar domein, waar een talud aanwezig is vanaf de rand van de Hagelandstraat. Over een afstand van 10 meter overbrugt deze talud een hoogteverschil van +- 2,5 meter. Over de volgende 25 meter wordt er eveneens een hoogte van +- 2,5 meter overbrugd. Over de volgende 30 meter, tot aan de achterste perceelgrens, wordt er een hoogteverschil van 6 meter overbrugd in verschillende trappen.

Desondanks moeten reliëfwijzigingen steeds restrictief geïnterpreteerd worden. Om die reden worden er in de verkavelingsvoorschriften duidelijke voorschriften opgenomen m.b.t. de toegelaten reliëfwijzigingen. Uit toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal steeds duidelijk en ondubbelzinnig moeten blijken dat een project voldoet aan deze verkavelingsvoorschriften.

7. Hinderaspecten

De nieuwe woonkavels zullen op deze locatie geen onaanvaardbare bijkomende hinder noch veiligheidsproblemen met zich meebrengen.

8. Gezondheid en gebruiksgenot

Ook het gebruiksgenot op de percelen en in de onmiddellijke omgeving komt niet in het gedrang met voorliggende aanvraag.

9. Bespreking bezwaren

De aanvraag valt onder de aanvragen die volgens artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 10 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning volgens de vereenvoudigde procedure dient te behandeld worden. Bijgevolg werd de gewone procedure toegepast en werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek liep van 22 juli 2022 tot en met 21 augustus 2022. De aanvraag kon worden ingekeken bij het gemeentebestuur tijdens het openbaar onderzoek. Er werd 1 bezwaar ingediend. Het bezwaar handelt over:

- Potentiële erosiegevoeligheid van het plangebied en het gebrek aan flankerende maatregelen
- Het verwijderen van een spiegel en bijhorende erfdienstbaarheid

Er werd een wijzigingsaanvraag ingediend door het stadsbestuur van Halen conform artikel 30 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

“Na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- *de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*
- *de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.*

Het openbaar onderzoek na toepassing wijzigingslus werd gehouden van 4 november 2022 t.e.m. 3 december 2022. Er werd geen bezwaar ingediend.

Watertoets

1. Wettelijk kader, verordeningen en richtlijnen

Decreet

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 1.3.1.1 betreffende de watertoets.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, de als bijlage 1 opgenomen kaart en de als bijlage 2 opgenomen lijst van vergunningen, plannen en programma's.

De wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 17.

Gewestelijke verordeningen

Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013.

2. Watertoets

Het voorliggende project is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromings- gevoelig gebied. Door de toekomstige toename van de bebouwde en verharde oppervlakte (woningen en eventuele toegangen) zal de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk dienen te worden beperkt. Door de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen zal de bijkomende overlast tot een minimum worden beperkt. Bij de eigenlijke omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen zal worden gecontroleerd of aan de verordeningen voldaan wordt.

De infrastructuurwerken hebben geen directe invloed op alluviale overstromingen vanuit de waterloop: er wordt m.a.w. geen significante ruimte voor water in de vallei ingenomen. Het watersysteem wordt ter plaatse zeer sterk beïnvloed door colluviale overstromingen. Dit zijn modderstromen die als gevolg van bodemerrosie na korte hevige onweders in de zomer vanuit de hoger gelegen velden zich een weg banen naar het lager gelegen gebied. Dit zijn modderwaterstromen die als gevolg van bodemerrosie tijdens en na korte, hevige zomerse onweersbuien vanuit de hoger gelegen akkers en velden naar beneden stromen. Dergelijke modderstromen kunnen schade toebrengen aan de bestaande en nieuwe constructies.

Deze stromen kunnen zowel afkomstig zijn van het achterliggend gebied (velden) als van de voorliggende straat. De initiatiefnemer moet zijn woning/gebouw maximaal beschermen tegen mogelijke instroom van water en/of modder, en mag de omgeving niet belasten met bijkomende overlast.

Het is daarom aangeraden om de bestaande gebouwen te gaan beveiligen tegen afstromend water en modder vanuit het hogergelegen agrarisch gebied. Door het plaatsen van een waterremmende voorziening (houtwal, houtkant of dijkje) kan modderwateroverlast voorkomen worden.

Afstromend modder en water mag niet naar een aanpalend perceel worden afgeleid. Dit dient op eigen terrein te worden opgevangen en indien mogelijk, vertraagd naar een waterloop worden afgeleid. Indien deze niet beschikbaar is moet dit afgeleid worden naar de openbare weg, een baangracht of als laatste optie de riolering.

Dit principe is goed uitgetekend op de plannen. Er is een uitgraving én een ophoging achteraan voorzien die de woningen tegen instromend water/modder beschermt. De grondbalans is in evenwicht. Het water en de modder worden op het eigen terrein gehouden. De buffer is 61 m³. Er moet over gewaakt worden dat de buffer behouden blijft en dus onderhouden wordt: na een of meerdere intense zomer-/onweersbui(en) zal de buffercapaciteit immers verlagen wegens aanzanding.

3. Beoordeling van het voorstel in functie van de watertoets

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 en 6 van het decreet integraal waterbeleid.

Bespreking adviezen

- Op 18 juli 2022 werd advies gevraagd aan **Fluvius System Operator**. Het voorwaardelijk gunstig advies werd afgeleverd op 16 augustus 2022 en stelt:

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

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

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

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

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	969,44	203,58	1.173,02
Forfaitaire tussenkomst kabel distributie	21% btw	569,64	119,62	689,26
Forfaitaire tussenkomst riolering	21% btw	9.628,64	2.022,01	11.650,65
Studie				
Studie	21% btw	203,81	42,80	246,61
Eindtotaal		11.371,53	2.388,02	13.759,55

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

U wenst geen aardgas voor dit project. U dient dan wel de toekomstige perceel- of gebouweigenaars in kennis te stellen van het ontbreken van aardgas binnen dit project. Individuele klanten die na de realisatie van het project nog wensen aan te sluiten op het aardgasnet zullen de kost voor de netuitbreiding moeten dragen.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering (septische put is verplicht) in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes. Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

- Op 18 juli 2022 werd advies gevraagd aan **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening**. Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 18 juli 2022 en stelt:

Advies van De Watergroep

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Geen advies

Advies Ontwerpbureau

Volledig gunstig advies met voorwaarden

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

- *een forfaitaire kost per 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.

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

- Op 18 juli 2022 werd advies gevraagd aan de **Provinciale Dienst Waterlopen en Domeinen (Limburg)**. Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 22 augustus 2022 en stelt:

DOSSIER: HET VERKAVELLEN VOOR 3 KAVELS VOOR OB

DEEL 1 INLICHTINGENFICHE

Aanvrager

- **[REDACTED]** **Amoretts Dilly, Wilverden Heilmensstraat 66A - 3515 Hulsbeek**
- **[REDACTED]**
- **[REDACTED]**

Ligging van het perceel

- kadaster: gemeente Halen, afdeling 2, sectie A, nrs. 26E, 25H & 25K
- adres: Hagelandstraat z/n
- gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied

Documenten

- aanstiplijst bij stedenbouwkundige verordening: bijgevoegd

Waterloop en machtiging

- stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen: IJZERENBEEK, nummer 37, categorie: 2^{de}
- watering: neen

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

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

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de categorie.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter.
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
 - het bekken van de Demer
 - het deelbekken van de Velve.

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Maas is van toepassing.

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

De adviesvraag handelt over:

- richtlijn gewijzigd overstromingsregime
- richtlijn gewijzigd afstromingsregime.

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

De infrastructuurwerken hebben geen directe invloed op alluviale overstromingen vanuit de waterloop; er wordt m.a.w. geen significante ruimte voor water in de vallei ingenomen. Het watersysteem wordt ter plaatse zeer sterk beïnvloed door colluviale overstromingen. Dit zijn modderstromen die als gevolg van bodemerosie na korte hevige onweders in de zomer vanuit de hoger gelegen velden zich een weg banen naar het lager gelegen gebied. Dit zijn modderwaterstromen die als gevolg van bodemerosie tijdens en na korte, hevige zomerse onweersbuien vanuit de hoger gelegen akkers en velden naar beneden stromen. Dergelijke modderstromen kunnen schade toebrengen aan de bestaande en nieuwe constructies.

Deze stromen kunnen zowel afkomstig zijn van het achterliggend gebied (velden) als van de voorliggende straat. De initiatiefnemer moet zijn woning/gebouw maximaal beschermen tegen mogelijke instroom van water en/of modder.

Het is daarom aangeraden om de bestaande gebouwen te gaan beveiligen tegen afstromend water en modder vanuit het hogergelegen agrarisch gebied. Door het plaatsen van een waterremmende voorziening (houtwal, houtkant of dijkje) kan modderwateroverlast voorkomen worden.

Foto's van wat WEL en wat NIET een goede oplossing is.



Voorbeeld van een goed aangelegde erosiedam: het water wordt afgeleid over eigen terrein.



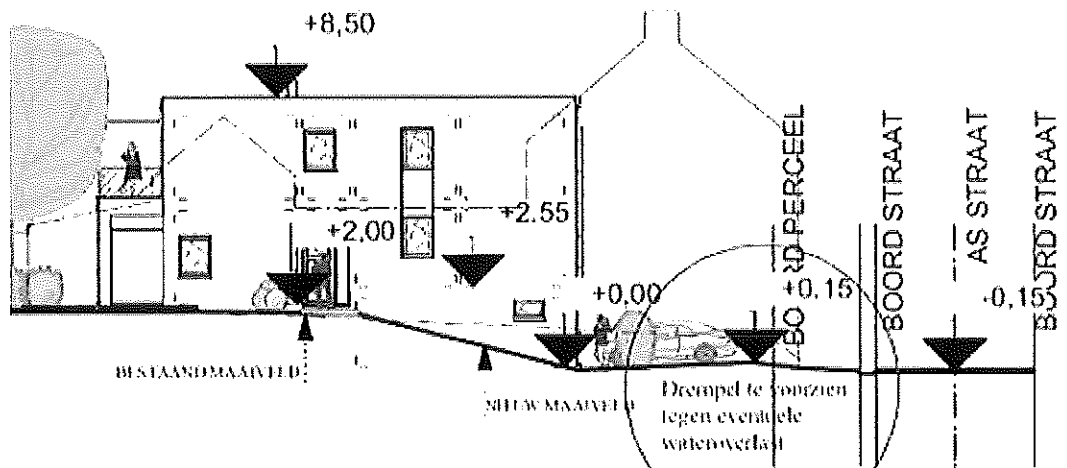
Voorbeeld van een slecht aangelegde erosiedam: het water wordt afgeleid naar het aangrenzende perceel

Afstromend modder en water mag niet naar een aanpalend perceel worden afgeleid. Dit dient op eigen terrein te worden opgevangen en indien mogelijk, vertraagd naar een waterloop worden afgeleid. Indien deze niet beschikbaar is moet dit afgeleid worden naar de openbare weg, een baangracht of als laatste optie de riolering .

Schematische voorstelling bouwen op een overstroombare kruipkelder

Opdat het principe van de overstroombare kruipkelder optimaal kan werken, moeten de roosters te allen tijde proper gehouden worden om verstoppingen van de roosters te voorkomen.

Een parkeerkelder moet worden afgeschermd met een drempel welke de instroom van water en modder van de straat verhindert.



Voorbeeld van een drempel tegen de instroom van water langs de straatkant

Richtlijn gewijzigd afstromingsregime

Voor de richtlijn "gewijzigde afstromingsregime" is een positieve uitspraak mogelijk indien voldaan wordt aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen (5 juli 2013).

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het verkavelen voor 3 kavels voor OB een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de voorwaarden onder deel 2 worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

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

Opgesteld te Hasselt d.d. 19 augustus 2022

- Op 18 juli 2022 werd advies gevraagd aan **Watering de Velpe**. Het advies werd nog niet ontvangen. Het advies zal ten alle tijden moeten nageleefd worden, van zodra het afgeleverd is.

Na toepassing van de hoger vermelde wijzigingslus, werden de volgende instanties voor advies aangeschreven:

- Op 25 oktober 2022 werd advies gevraagd aan **Fluvius System Operator**. Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 26 oktober 2022 en stelt:
Er is reeds advies verleend op 16/08/22 voor dossier 5000010021 en moet worden opgevolgd, geen bijkomende kosten maar offerte ivm dossier 5000010021 moet nog worden goedgekeurd door aanvrager, daarna volgt de factuur.
 - *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.*
 - *Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering (septische put is verplicht) in de aanpalende straat.*

advies/offerte in bijlage

- Op 25 oktober 2022 werd advies gevraagd aan **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening**. Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 15 november 2022 en stelt:
Advies van De Watergroep
Advies Aftakkingen en Aansluitingen
Geen advies
Advies Ontwerpbureau
Volledig gunstig advies met voorwaarden
Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:
 - *een forfaitaire kost per 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.

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

- Op 25 oktober 2022 werd advies gevraagd aan de **Provinciale Dienst Waterlopen en Domeinen** (Limburg). Het gunstig advies werd op 14 november 2022 ontvangen en stelt:

DEEL 1 INLICHTINGENFICHE

Aanvrager:

- naam en adres: [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Ligging van het perceel:

- kadaster: gemeente Halen, afdeling 2, sectie A, nrs. 26E, 25H & 25K
- adres: Hagelandstraat z/n
- gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied

Documenten

- aanstiplijst bij stedenbouwkundige verordening: niet bijgevoegd

Waterloop en machtiging

- stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen: IJZERENBEEK, nummer 37, categorie: 2de
- watering: neen
- andere betrokken waterbeheerder: geen
- machtiging nodig: neen

Voorafgaande adviezen/vergunning

- voorwaardelijk gunstig advies van de afdeling Waterbeheer d.d. 19 augustus 2022

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

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

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de categorie.

- *Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter*
- *Het perceel is daarenboven gelegen in:*
 - *het bekken van de Demer*
 - *het deelbekken van de Velpe*

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

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

De adviesvraag handelt over:

- *richtlijn gewijzigd overstromingsregime*
- *richtlijn gewijzigd afstromingsregime*

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

De infrastructuurwerken hebben geen directe invloed op alluviale overstromingen vanuit de waterloop: er wordt m.a.w. geen significante ruimte voor water in de vallei ingenomen. Het watersysteem wordt ter plaatse zeer sterk beïnvloed door colluviale overstromingen. Dit zijn modderstromen die als gevolg van bodemerosie na korte hevige onweders in de zomer vanuit de hoger gelegen velden zich een weg banen naar het lager gelegen gebied. Dit zijn modderwaterstromen die als gevolg van bodemerosie tijdens en na korte, hevige zomerse onweersbuien vanuit de hoger gelegen akkers en velden naar beneden stromen. Dergelijke modderstromen kunnen schade toebrengen aan de bestaande en nieuwe constructies.

Deze stromen kunnen zowel afkomstig zijn van het achterliggend gebied (velden) als van de voorliggende straat. De initiatiefnemer moet zijn woning/gebouw maximaal beschermen tegen mogelijke instroom van water en/of modder, en mag de omgeving niet belasten met bijkomende overlast.

Het is daarom aangeraden om de bestaande gebouwen te gaan beveiligen tegen afstromend water en modder vanuit het hogergelegen agrarisch gebied. Door het plaatsen van een waterremmende voorziening (houtwal, houtkant of dijkje) kan modderwateroverlast voorkomen worden.

Afstromend modder en water mag niet naar een aanpalend perceel worden afgeleid. Dit dient op eigen terrein te worden opgevangen en indien mogelijk, vertraagd naar een waterloop worden afgeleid. Indien deze niet beschikbaar is moet dit afgeleid worden naar de openbare weg, een baangracht of als laatste optie de riolering .

*Dit principe is goed uitgetekend op de plannen. Er is een uitgraving én een ophoging achteraan voorzien die de woningen tegen instromend water/modder beschermt. De grondbalans is in evenwicht. Het water en de modder worden op het eigen terrein gehouden. De buffer is 61 m³. Er moet over gewaakt worden dat **de buffer behouden blijft en dus onderhouden wordt**: na een of meerdere intense zomer-/onweersbui(en) zal de buffercapaciteit immers verlagen wegens aanzanding.*

Richtlijn gewijzigd afstromingsregime

Voor de richtlijn "gewijzigde afstromingsregime" is een positieve uitspraak mogelijk indien voldaan wordt aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen (5 juli 2013).

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het verkavelen voor 3 kavels voor OB een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu.

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

Opgesteld te Hasselt d.d. 14 november 2022

- Op 25 oktober 2022 werd advies gevraagd aan Watering de Velpe. Het advies werd nog niet ontvangen. Het advies zal ten alle tijden moeten nageleefd worden, van zodra het afgeleverd is.
- Op 25 oktober 2022 werd advies gevraagd aan het Agentschap voor Landbouw en Visserij. Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 9 november 2022 en stelt:

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een gunstig advies bij.

De betreffende percelen zijn met de voorste 50m gelegen binnen woongebied met landelijk karakter en vervolgens binnen achterliggend agrarisch gebied.

De aanvraag omvat het verkavelen van het terrein in drie loten bestemd voor open bebouwing na het vellen van de bomen. De bouwkavels hebben een gebruikelijke diepte van 50m.

Omwille van het afhellend terreinprofiel wordt op het resterend terreingedeelte (lot4) achter de bouwkavels een 'erosiedam' voorzien. Het Departement Landbouw en Visserij bemerkt dat gelet op het nietgeregistreerd gebruik als weiland van de achterliggende percelen geen sprake is van erosie maar eerder van wateropvang. Het gaat hier eerder om de aanleg van een wadi met buffercapaciteit van 61m³ waarbij de uitgegraven grond wordt gebruikt om de tuinzones aan te hogen als beveiliging van eventueel oppervlakkig afstromend water.

Gelet op het sterk afhellend terreinprofiel van het achterliggend agrarisch gebied kan de wadi vanuit landbouwkundig oogpunt worden gedoogd op voorwaarde dat deze wordt geïntegreerd en begraasbaar blijft.

Gelet op de ruimtelijke ligging en bestaande toestand kan er vanuit het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies worden verleend voor deze aanvraag, mits onderstaande voorwaarde:

- De wadi op het resterend terreingedeelte dient begraasbaar te blijven.

Algemene conclusie

Het project is omwille van zijn inplanting in gedeeltelijk overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij het KB van 03 april 1979, betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen

De aanvraag beoogt het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een bestaand perceel in vier loten, waarvan 3 bestemd voor open bebouwing. Het vierde lot is een restlot van het originele kavel. Bijkomend worden er 4 hoogstammige bomen geroid. Het plangebied is gekend als sterk hellend. Dit begint op het openbaar domein, waar een talud aanwezig is vanaf de rand van de Hagelandstraat. Op basis van het terreinprofiel wenst men in functie van waterbeheersing een erosiedam aan te leggen. Het extern advies van zowel de Provinciale Dienst Waterlopen en Domeinen én het Agentschap Landbouw en Visserij is voorwaardelijk gunstig. Het restlot dient uit de verkaveling te worden gesloten.

Te vergunnen, onder voorwaarden

- Lot 1, 2, 3 met het oog op het verkavelen van het plangebied in woonkavels.
- Het advies van Fluvius dient stipt nageleefd te worden.
- Het advies van het Departement Landbouw en Visserij dient stipt nageleefd te worden
- Het advies van De Watergroep dient stipt nageleefd te worden
- Het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen en Domeinen dient stipt nageleefd te worden
- Er worden geen terreinaanlegwerken vergund die niet te maken hebben met de gevraagde infrastructuurwerken
- De nodige maatregelen dienen genomen te worden dat de erosiedam
- De vier te rooien bomen worden gecompenseerd door het aanplanten van 4 nieuwe bomen, streekeigen doch klimaatrobuust, met een plantmaat 14/16 en dit voorafgaand aan het bekomen van het verkavelingsattest
- De verkavelingsvoorschriften gevoegd bij de aanvraag zijn niet van toepassing, en worden vervangen door de voorschriften die een ondeelbaar deel vormen met dit advies
- De aansluiting op het openbaar domein dient maximaal rekening te houden met het bestaande reliëf, doch mogen er over een aaneengesloten breedte van maximaal 4,5 meter terreinaanlegwerken uitgevoerd worden om de toegang tot het perceel mogelijk te maken.
- Geen enkele tuinrichting mag een negatieve invloed hebben op de werking van de erosiedam/poel. Deze erosiedam/poel dient jaarlijks onderhouden te worden.

Stelt voor:

Op basis van wat voorafgaat, de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG.**

BIJLAGE: AANGEPASTE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG

VERKAVELING 2022/00054/V

Voorliggende voorschriften vervangen de voorgestelde voorschriften uit de aanvraag volledig. Deze voorschriften moeten steeds samen worden gelezen met de motivatie/verantwoording in de afgeleverde vergunning. Deze voorschriften hebben enkel betrekking op lot en 1, 2 en 3. Lot 4, gelegen in agrarisch gebied, wordt uit de verkaveling gesloten.

ARTIKEL 1 - BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Op ieder lot kan worden voorzien in 1 ééngzinswoning in open verband.</i></p> <p><i>Functies, complementair aan het wonen zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Enkel een vrij beroep of kantoorfunctie is toegelaten. Volgende complementaire functies zijn bij voorbaat uitgesloten: handel(szaak), horeca en ambacht.</i></p> <p><i>Het aantal parkeerplaatsen dient afgestemd te worden op de behoefte van de complementaire functie. Voor een ééngzinswoning worden bij voorkeur minimaal 2 autostaanplaatsen voorzien (kan inpandig).</i></p> <p><i>Aan iedere woning kan slechts één huisnummer worden toegekend en eventueel een zorgnummer i.f.v. zorgwonen.</i></p>	<p>Wonen is steeds de hoofdbestemming, onder de vorm van maximaal 1 ééngzinswoning.</p> <p>Een complementaire functie is toegelaten, hetzij enkel een vrij beroep of een kantoorfunctie én mits voldaan is aan <u>alle</u> volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none">1) De complementaire functie mag de buurt niet hinderen via overmatig lawaai, overmatige parkeerdruk of andere elementen die de woonkwaliteit in de omgeving kunnen schaden/verstoren.2) Het volledige parkeergebeuren van zowel de woning als de complementaire functie moeten op eigen terrein worden opgevangen.3) De woonfunctie blijft altijd de hoofdfunctie.4) De complementaire functie heeft een kleinere oppervlakte dan de woonfunctie en nooit meer dan 100 m². <p>Zorgwonen is toegelaten, conform de geldende regelgeving en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofdwooning.</p>

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden.</i></p>	<p>Het niet bebouwde gedeelte wordt ingericht als private (groene) tuinzone. Ook gebruikelijke tuininrichtingen (bvb. speeltuig, terras, ...) zijn toegestaan. Deze gebruikelijke inrichtingen kunnen op het perceel zonder vergunning worden toegestaan conform de geldende regelgeving én mits deze verder niet strijdig zijn met de overige verkavelingsvoorschriften.</p>

ARTIKEL 2 – VOORSCHRIFTEN (HOOFD)GEBOUWEN

2.1. TYPOLOGIE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
	Op loten 1, 2 en 3 kan maximaal 1 ééngezinswoning in open verband worden opgetrokken.

2.2. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Ook woningaanbouwen moeten volledig binnen deze bouwzone worden voorzien, ongeacht of deze vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht of kunnen gebeuren via een melding.</i></p> <p><i>Op het verkavelingsplan wordt de bouwlijn vastgelegd op minimaal 6 m.</i></p> <p><i>Van deze maximale bouwdieptes kan niet worden afgeweken, ook niet voor de oprichting van een overdekt terras of gelijkaardige constructies en/of andere aanbouwen.</i></p>	<p>De woning (incl. aanbouwen, veranda's, ...) moeten steeds volledig worden ingeplant binnen de daartoe voorziene bouwzone, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Voor lot 1, lot 2 en lot 3 moeten de volgende maximale bouwdieptes, gemeten vanaf de voorgevel/bouwlijn (cfr. verkavelingsplan), worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 15 m op het kelderniveau. - Maximaal 15 m op het gelijkvloers. - Maximaal 12 m op de verdieping. <p>De bouwvrije stroken van minimaal 3 m moeten strikt gerespecteerd worden en te allen tijde bouwvrije blijven (zie ook artikel 3.2).</p> <p>Kelders mogen enkel van binnen in de woning en vanaf de inrit toegankelijk zijn, niet van buitenaf.</p>

2.3. GABARIT

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>De woning bestaat uit maximaal 2 woonlagen onder de kroonlijst. Eventueel kan ook een kelderverdieping worden voorzien onder het maaiveld.</i></p>	<p><u>GABARIT</u></p> <p>De woning moet volledig worden ingepast binnen het maximaal toegelaten gabarit. Dat gabarit wordt onder meer als volgt bepaald:</p> <p>Woning met een plat dak:</p>

<p><i>Dakvlakvensters ('veluxramen') zijn toegestaan aan de voor- en achterzijde van de woning.</i></p> <p><i>Het voorgevelvlak mag in geen geval 'doorlopen' in de dakuitbouw, dit om te vermijden dat er visueel een volwaardige extra bouwlaag ontstaat.</i></p> <p><i>Bv. voor een luifel, dakrandprofiel, ... Dit steeds in functie van een architecturaal accent.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Bouwdiepte: zie artikel 2.2. 2) Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 m, gemeten in het midden van de bouwlijn en vanaf het natuurlijke maaiveld. <p>Woning met een hellend dak:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bouwdiepte: zie artikel 2.2. 2) Kroonlijsthoogte: maximaal 6,00 m, gemeten in het midden van de bouwlijn en vanaf het natuurlijke maaiveld. 3) De dakhelling vrij te kiezen, maar binnen het maximale gabarit en maximaal 45°. Volgende daken zijn met zekerheid uitgesloten: boogdaken, mansarde- of gebroken dak, (verspringend) lessenaarsdak. 4) De nok loopt evenwijdig met de bouwlijn. 5) Een derde teruggetrokken bouwlaag (bv. binnen het maximale gabarit van een woning met zadeldak) is niet toegestaan. <p>Wanneer er gekozen wordt voor een zadeldak, <u>mag</u> de ruimte onder het hellend dak eventueel worden ingericht als een gebruikelijke woon/leefruimte van de woning (bvb. slaapkamer).</p> <p>Bij hellende daken wordt een <u>bescheiden</u> dakkapel/dakuitbouw enkel toegestaan aan de achterzijde van de woning en onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Over een breedte van maximaal 1/3 van de betrokken gevel en op minimaal 1 m van de zijgevels. - De halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard. <p>Gebruikelijke dakoversteken kunnen worden toegestaan t.o.v. de onderliggende constructie, dit met een maximale oversteek van 50 cm.</p> <p>Kelders mogen enkel rechtstreeks van binnen in de woning toegankelijk zijn, niet van buitenaf. Ondergrondse garages zijn eveneens niet toegestaan.</p>
---	---

2.4. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</i></p> <p><i>Het residentiële karakter van de verkaveling moet hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</i></p>	<p>Gevelmaterialen: Zichtbare delen van gevels alsmede metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd worden. Duurzame, eigentijdse materialen, in harmonie met de omgeving worden toegelaten.</p> <p>Dakvorm: Zie artikel 2.3. De materiaalkeuze is vrij voor zover de materialen in harmonie zijn met het hoofdvolume van de woning en met de omgeving.</p>

ARTIKEL 3 – VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE/TUINZONES

3.1. RELIËFWIJZIGINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Reliëfwijzigingen moeten <u>te allen tijde restrictief</u> geïnterpreteerd worden. In functie van de te realiseren woningen is een uitgraving (in de bouwzone) wel toegelaten. De woning dient zich maximaal aan te passen aan het reliëf (en niet omgekeerd). Niveauverschillen moeten dan ook maximaal worden opgevangen in het ontwerp van de toekomstige woning.</i></p> <p><i>Reliëfwijzigingen mogen in geen geval leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen. Dit impliceert dat vooraf eventueel de nodige maatregelen van waterafvoer dienen te worden genomen in overleg met de betrokken buur.</i></p> <p><i>Uit toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal steeds duidelijk en ondubbelzinnig moeten blijken dat een project voldoet aan de verkavelingsvoorschriften. Het is dan ook aangewezen om voldoende terreinprofielen toe te voegen.</i></p> <p><i>Onder strikt noodzakelijke toegangen wordt in principe verstaan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Oprit tussen straat en voorgevel van maximaal 3,00 m breed.</i> <i>- Een toegangspad tussen straat en voordeur van maximaal 1,50 m.</i> <p><i>Een terreinnormalisatie in de volledige voortuinstrook of over de volledige voorgevelbreedte is niet toegestaan. Daar waar genormaliseerd wordt, worden natuurlijke overgangshellingen gecreëerd naar het bestaande en te behouden maaiveldniveau.</i></p>	<p>In het algemeen worden op het terrein géén aanzienlijke reliëfwijzigingen toegestaan. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven.</p> <p>Afgegraven grond (volgens de toegestane reliëfwijzigingen) moet steeds volledig van het terrein worden verwijderd en mag in geen geval elders op het terrein worden uitgespreid. Enkel voor aanvullingen van de bouwput mag eventueel grond worden gerecupereerd, doch zonder dat het bestaande terreinniveau wordt aangepast.</p> <p>Enkel in functie van de strikt noodzakelijke toegangen en aansluitend op de woningen zijn beperkte terreinnormalisaties toegestaan in aansluiting op de rest van het bestaande maaiveld, voor zover deze op geen enkele wijze schade kunnen berokkenen aan de aanpalende eigendommen. Elders op het terrein zijn er geen reliëfwijzigingen toegestaan op minder dan 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>Verder moet het reliëf in de voortuinstrook integraal behouden blijven. Toegangen moeten dan ook maximaal worden ingewerkt in het reliëf/met het reliëf mee. De aansluiting op het openbaar domein dient maximaal rekening te houden met het bestaande reliëf, doch mogen er over een aaneengesloten breedte van maximaal 4,5 meter terreinaanlegwerken uitgevoerd worden om de toegang tot het perceel mogelijk te maken.</p> <p>Het reliëf in de bouwvrije zijtuinstroken en in de achtertuinzone moeten integraal behouden blijven. Het afgraven en/of ophogen en/of nivelleren in functie van esthetische en/of praktische redenen is hier niet toegestaan. Enkel onmiddellijk aansluitend op de zijgevels is over een breedte van maximaal 1,00 m (gemeten</p>

	<p>vanaf de zijgevel) een beperkte normalisatie toegestaan waarbij een zachte/glooiende helling/overgang wordt gerealiseerd naar het bestaande en te behouden maaiveld in de zijtuinstroken.</p> <p>In functie van onder meer een aansluitend terras op de woning mag achteraan en aansluitend op de achtergevel eveneens een beperkte terreinnormalisatie worden doorgevoerd. Dit over een maximale diepte van 4,00 m, gemeten vanaf de achtergevel en maximaal over de achtergevelbreedte. Nadien moeten natuurlijke overgangshellingen worden gecreëerd naar het te behouden reliëf van de zij- en achtertuintzones.</p> <p>Niveaunderschillen worden maximaal opgevangen met natuurlijke hellingen/zachte glooiingen. Het plaatsen van keerelementen moet worden beperkt tot een absoluut minimum en is enkel mogelijk wanneer dit strikt noodzakelijk is. Keerelementen mogen maximaal 15 cm uitsteken boven het aansluitende maaiveld (helling) en moeten volledig worden ingegroend zodoende deze niet meer zichtbaar zijn.</p> <p>Esthetische of praktische redenen zijn geen argumenten om (meer) reliëfwijzingen toe te staan op een perceel.</p> <p>Reliëfwijzingen mogen nooit leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen of het openbaar domein.</p>
--	--

3.2. VERHARDINGEN EN ANDERE (OPGAANDE) CONSTRUCTIES

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden (minimum aan verhardingen en constructies), zeker in deze uitgesproken landelijke omgeving.</i></p> <p><i>Hier kunnen dus onder meer geen carport of woningaanbouwen worden opgericht. Ook al zijn deze vrijgesteld van de vergunningsplicht of kunnen deze gebeuren via een melding.</i></p> <p><i>Enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, eventuele autostaanplaats)</i></p>	<p>Buiten de bouwzone van de woning moeten de oppervlaktes aan verhardingen, bijkomende constructies en infrastructuren in de tuinzones (voor-, zij- en achtertuin) beperkt te blijven tot het absolute minimum/strikt noodzakelijke.</p> <p>De gebruikelijke tuininrichtingen zoals vermeld in het van toepassing zijnde vrijstellingsbesluit zijn mogelijk in de tuinzones, hetzij rekening houdende met de onderstaande restricties/voorschriften:</p> <p>Bijgebouwen en opgaande constructies: In de voor- en zijtuinstroken zijn geen opgaande constructies/bijgebouwen mogelijk.</p> <p>In de achtertuin van iedere woning kan maximaal 1 vrijstaand bijgebouw worden voorzien, enkel in functie van een tuinberging/tuinhuis en onder volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) De inplanting is vrijgesteld van vergunning conform het vrijstellingsbesluit (tenzij anders vermeld in deze verkavelingsvoorschriften). 3) Het bijgebouw heeft een maximale hoogte van 3,50 m (gemeten tussen bestaande maaiveld en hoogste punt). 4) Gevelafwerking: vrij te kiezen, passend bij het architecturale concept van de woning en passend binnen de landelijke omgeving. 2) Maximale oppervlakte: 25 m². <p>Elders in de tuinzone kunnen geen bijkomende vrijstaande bijgebouwen worden opgericht. Het plaatsen van allerhande kleine tuinconstructies kan dan weer wel, echter dient ook dit beperkt te blijven</p>

<p><i>zijn in principe toegestaan. Overmaatse dimensionering zijn bij voorbaat uitgesloten, ook al bedraagt de oppervlakte minder of net 50%.</i></p>	<p>tot een absoluut minimum. Voorbeelden zijn: tuinornamenten, brievenbussen, barbecues, speeltoestellen, ... Dit kan best op voorhand worden afgetoetst bij de dienst Omgeving van de gemeente.</p> <p>Verhardingen: In de achteruitbouwstrook (voortuin) zijn enkel en alleen verhardingen toegelaten voor de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning. Sowieso mag er nooit meer dan 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook worden verhard. Het maximale verhardingspercentage van 50% is een maximum en impliceert zeker niet dat er sowieso 50% van de voortuinstrook kan en mag worden verhard.</p> <p>In de zij- en achtertuin moet de oppervlakte aan niet-overdekte constructies (siervijver, zwembad, terras, tuinpaden, zonnepanelen op de grond, ...) beperkt blijven tot maximaal 30 m². Enige uitzondering hierop is een tuinpad van maximaal 1,00 m breed aansluitend op de zijgevels van de woning.</p> <p>In functie van een maximale infiltratie van het regenwater dienen de verhardingen waterdoorlatend te zijn met uitzondering van verhardingsoppervlaktes waar dit vanwege technische of milieu redenen niet mogelijk is. Daar waar wegens technische redenen geen waterdoorlatende materialen kunnen gebruikt worden dient de afwatering in de niet bebouwde en onverharde ruimte op eigen terrein te infiltreren.</p>
---	---

3.3. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Geldende regelgeving: onder meer Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vrijstellingsbesluit, meldingsbesluit, ... Hierover kan steeds informatie worden ingewonnen bij de dienst Omgeving van de stad Halen.</i></p>	<p>Afsluitingen op het perceel kunnen zonder vergunning worden toegestaan conform de geldende regelgeving én mits deze verder in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften.</p>

--	--

3.4. VERPLICHTE HOUTKANT

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<i>Meer informatie hierover kan worden bekomen bij Agentschap voor Natuur en Bos.</i>	De houtkant die tegen de achterste grens van de loten 1, 2 en 3 over de volledige breedte van deze loten werd aangeplant, dient te allen tijde te worden behouden. Het beheer dient te gebeuren door middel van cyclisch houthakbeheer conform de code van goede natuurpraktijk.

ARTIKEL 4 – PROJECTGEBONDEN BEPALINGEN

4.1. DUURZAAM ONTWERP

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>De gemeente wil een duurzaam gebruik van en energie en een duurzame opwekking ervan stimuleren, ook bij particuliere projecten. Daarom wordt onder meer de toepassing van duurzame energiesystemen zoveel mogelijk aangemoedigd echter zonder dat deze onnodig hinder veroorzaken voor de omgeving.</i></p>	<p>Bij iedere woning wordt er maximaal ingezet op en wordt minimaal de integratie van volgende duurzaamheidsingrepen onderzocht (niet limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaatsen van zonnepanelen en/of zonnecollectoren en/of warmtepompen. - Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn. - Maximale ingroening van de niet-bebouwde/verharde ruimte op het perceel. - ... <p>In de toelichtende nota van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor het oprichten van de woningen dient een afzonderlijke duurzaamheidsparagraaf opgenomen te worden waarin gemotiveerd wordt op welke wijze er maximale duurzaamheid wordt nagestreefd in het project.</p> <p>In de toelichtende nota van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor het oprichten van de woning dient een afzonderlijke duurzaamheidsparagraaf (of nota) opgenomen te worden waarin gemotiveerd wordt op welke wijze er maximale duurzaamheid wordt nagestreefd in het project.</p>

4.2. GROENINRICHTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Kwalitatieve en groene tuinzones zijn belangrijk voor de woonkwaliteit van afzonderlijke</i></p>	<p>De bebouwde en verharde oppervlakte op een perceel moeten steeds beperkt blijven tot een</p>

<p>woningen en deze van een ruimere woonomgeving. Daarnaast zorgen tuinen voor een zekere ecologische basiskwaliteit en spelen ze ook een rol in de waterhuishouding van een perceel en de omgeving. In deze context is het wenselijk om ervoor te zorgen dat tuinen kunnen ingericht worden om de woonfunctie te ondersteunen (berging, terrassen, zwembad, ...) maar ook voldoende en hoofdzakelijk onbebouwd, onverhard en groen blijven.</p>	<p>absoluut minimum (zie eerdere voorschriften). De term 'verhardingen' moet daarbij ruim worden geïnterpreteerd. Grasdallen, kunststofverhardingen, dolomiet, waterdoorlatende klinkers vallen zeker al onder deze term.</p>
<p><i>Nuttige links die kunnen helpen bij de keuze van het juiste plantmateriaal:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Info over bomen en struiken van hier: http://www.plantvanhier.be/ - De standplaatsgeschiktheid van soorten: http://data.inbo.be/bobo - Lijst van inheemse boomsoorten: https://www.natuurenbos.be/inhoudelijke-criteria#6 	<p>Indien mogelijk wordt er gekozen voor een natuurlijke tuininrichting, dan vooral in de achtertuin. Het is zeker niet noodzakelijk om overal een perfect afgewerkt grasperk te creëren.</p>
<p><i>Onder ruimtelijke kwaliteit wordt <u>onder meer</u> verstaan dat de onbebouwde, onverharde en groene ruimte verhoudingsgewijs een beduidend grotere oppervlakte in beslag nemen op het perceel. Ook de visuele impact op het perceel en ten aanzien van de omgeving worden hierbij in rekening gebracht.</i></p>	<p>Er wordt bij steeds gewerkt met inheemse en standplaatsgeschikte plantensoorten.</p> <p>Bestaande bomen buiten de bouwzone moeten behouden blijven of vervangen worden door minimaal één evenwaardig exemplaar. Bomen die geveld moeten worden voor een nieuwbouw worden maximaal gecompenseerd op eigen terrein.</p>
	<p>Op de inplantingsplannen van toekomstige omgevingsvergunningaanvragen moeten alle bomen met hun diameter worden ingetekend. Ook de toekomstige groenaanleg wordt zo gedetailleerd mogelijk weergegeven.</p>
	<p>Het bezitten van meerdere wagens impliceert niet automatisch dat er bijkomend verhard en/of gebouwd kan worden op een perceel. De ruimtelijke kwaliteit dient steeds te primeren.</p>

4.3. WOON- EN LEEFKWALITEIT

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>De afvalberging moet duidelijk worden weergegeven op de plannen.</i></p>	<p>Afvalbeheer: Iedere woning moet beschikken over een voldoende verluchte ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval. In deze ruimte moeten minimaal <u>drie afvalcontainers</u> geplaatst kunnen worden. Deze ruimte kan worden voorzien in of buiten de woning.</p>

<p><i>De fietsparkeerplaatsen kunnen worden voorzien in de woning of in een afzonderlijk bijgebouw. De fietsparkeerplaatsen moeten duidelijk worden ingetekend op de plannen.</i></p> <p><i>Bij hellende daken kan er bijvoorbeeld niet worden gewerkt met overmaatse dakkapellen of dakuitsprongen (zie eerdere voorschriften). In- en uitsprongen in daken en/of gevels zijn enkel toegelaten om in het ontwerp architecturale accenten te leggen en vormen geen aanleiding voor het optimaliseren van de ontwikkelbare oppervlakte.</i></p>	<p>Fietsparkeerplaatsen: Iedere woning moet beschikken over voldoende ruimte voor het <u>stallen van fietsen</u>. Er dient minimaal te worden voorzien in 1 fietsparkeerplaats per slaapkamer met een minimum van 2 fietsparkeerplaatsen per woning.</p> <p>Ruimte onder het zadeldak: Wanneer een hellend dak wordt voorzien, wordt deze ruimte bij voorkeur ingericht als zolderruimte. Een bescheiden woon- of leefruimte is eventueel wel mogelijk, echter mag de dakverdieping nooit worden uitgewerkt als een volwaardige derde woonlaag/bouwlaag, zeker niet op vlak van architecturaal ontwerp.</p>
--	---

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 19 DECEMBER 2022

1) De aanvraag ingediend door de heer ██████████ wordt voorwaardelijk vergund.

2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Te vergunnen, onder voorwaarden

- Lot 1, 2, 3 met het oog op het verkavelen van het plangebied in woonkavels.
- Het advies van Fluvius dient stipt nageleefd te worden.
- Het advies van het Departement Landbouw en Visserij dient stipt nageleefd te worden
- Het advies van De Watergroep dient stipt nageleefd te worden
- Het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen en Domeinen dient stipt nageleefd te worden
- Er worden geen terreinaanlegwerken vergund die niet te maken hebben met de gevraagde infrastructuurwerken
- De nodige maatregelen dienen genomen te worden dat de erosiedam
- De vier te rooien bomen worden gecompenseerd door het aanplanten van 4 nieuwe bomen, streekeigen doch klimaatrobuust, met een plantmaat 14/16 en dit voorafgaand aan het bekomen van het verkavelingsattest
- De verkavelingsvoorschriften gevoegd bij de aanvraag zijn niet van toepassing, en worden vervangen door de voorschriften die een ondeelbaar deel vormen met dit advies
- De aansluiting op het openbaar domein dient maximaal rekening te houden met het bestaande reliëf, doch mogen er over een aaneengesloten breedte van maximaal 4,5 meter terreinaanlegwerken uitgevoerd worden om de toegang tot het perceel mogelijk te maken.

- Geen enkele tuinrichting mag een negatieve invloed hebben op de werking van de erosiedam/poel. Deze erosiedam/poel dient jaarlijks onderhouden te worden.

**BIJLAGE: AANGEPASTE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG
VERKAVELING 2022/00054/V**

Voorliggende voorschriften vervangen de voorgestelde voorschriften uit de aanvraag volledig. Deze voorschriften moeten steeds samen worden gelezen met de motivatie/verantwoording in de afgeleverde vergunning. Deze voorschriften hebben enkel betrekking op lot en 1, 2 en 3. Lot 4, gelegen in agrarisch gebied, wordt uit de verkaveling gesloten.

ARTIKEL 1 - BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Op ieder lot kan worden voorzien in 1 ééngezinswoning in open verband.</i></p> <p><i>Functies, complementair aan het wonen zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Enkel een vrij beroep of kantoorfunctie is toegelaten. Volgende complementaire functies zijn bij voorbaat uitgesloten: handel(zaak), horeca en ambacht.</i></p> <p><i>Het aantal parkeerplaatsen dient afgestemd te worden op de behoefte van de complementaire functie. Voor een ééngezinswoning worden bij voorkeur minimaal 2 autostaanplaatsen voorzien (kan inpandig).</i></p> <p><i>Aan iedere woning kan slechts één huisnummer worden toegekend en eventueel een zorgnummer i.f.v. zorgwonen.</i></p>	<p>Wonen is steeds de hoofdbestemming, onder de vorm van maximaal 1 ééngezinswoning.</p> <p>Een complementaire functie is toegelaten, hetzij enkel een vrij beroep of een kantoorfunctie én mits voldaan is aan <u>alle</u> volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none">1) De complementaire functie mag de buurt niet hinderen via overmatig lawaai, overmatige parkeerdruk of andere elementen die de woonkwaliteit in de omgeving kunnen schaden/verstoren.2) Het volledige parkeergebeuren van zowel de woning als de complementaire functie moeten op eigen terrein worden opgevangen.3) De woonfunctie blijft altijd de hoofdfunctie.4) De complementaire functie heeft een kleinere oppervlakte dan de woonfunctie en nooit meer dan 100 m². <p>Zorgwonen is toegelaten, conform de geldende regelgeving en voor zover het zorgwonen niet afsplitsbaar is van de hoofd woning.</p>

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<i>Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden.</i>	Het niet bebouwde gedeelte wordt ingericht als private (groene) tuinzone. Ook gebruikelijke tuininrichtingen (bvb. speeltuig, terras, ...) zijn toegestaan. Deze gebruikelijke inrichtingen kunnen op het perceel zonder vergunning worden toegestaan conform de geldende regelgeving én mits deze verder niet strijdig zijn met de overige verkavelingsvoorschriften.

ARTIKEL 2 – VOORSCHRIFTEN (HOOFD)GEBOUWEN

2.1. TYPOLOGIE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
	Op loten 1, 2 en 3 kan maximaal 1 ééngzinswoning in open verband worden opgetrokken.

2.2. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Ook woningaanbouwen moeten volledig binnen deze bouwzone worden voorzien, ongeacht of deze vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht of kunnen gebeuren via een melding.</i></p> <p><i>Op het verkavelingsplan wordt de bouwlijn vastgelegd op minimaal 6 m.</i></p> <p><i>Van deze maximale bouwdieptes kan niet worden afgeweken, ook niet voor de oprichting van een overdekt terras of gelijkaardige constructies en/of andere aanbouwen.</i></p>	<p>De woning (incl. aanbouwen, veranda's, ...) moeten steeds volledig worden ingeplant binnen de daartoe voorziene bouwzone, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Voor lot 1, lot 2 en lot 3 moeten de volgende maximale bouwdieptes, gemeten vanaf de voorgevel/bouwlijn (cfr. verkavelingsplan), worden gerespecteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 15 m op het kelderniveau. - Maximaal 15 m op het gelijkvloers. - Maximaal 12 m op de verdieping. <p>De bouwvrije stroken van minimaal 3 m moeten strikt gerespecteerd worden en te allen tijde bouwvrije blijven (zie ook artikel 3.2).</p> <p>Kelders mogen enkel van binnen in de woning en vanaf de inrit toegankelijk zijn, niet van buitenaf.</p>

2.3. GABARIT

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>De woning bestaat uit maximaal 2 woonlagen onder de kroonlijst. Eventueel kan ook een kelderverdieping worden voorzien onder het maaiveld.</i></p>	<p><u>GABARIT</u></p> <p>De woning moet volledig worden ingepast binnen het maximaal toegelaten gabarit. Dat gabarit wordt onder meer als volgt bepaald:</p> <p>Woning met een plat dak:</p>

<p><i>Dakvlakvensters ('veluxramen') zijn toegestaan aan de voor- en achterzijde van de woning.</i></p> <p><i>Het voorgevelvlak mag in geen geval 'doorlopen' in de dakuitbouw, dit om te vermijden dat er visueel een volwaardige extra bouwlaag ontstaat.</i></p> <p><i>Bv. voor een luifel, dakrandprofiel, ... Dit steeds in functie van een architecturaal accent.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Bouwdiepte: zie artikel 2.2. 2) Kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 m, gemeten in het midden van de bouwlijn en vanaf het natuurlijke maaiveld. <p>Woning met een hellend dak:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bouwdiepte: zie artikel 2.2. 2) Kroonlijsthoogte: maximaal 6,00 m, gemeten in het midden van de bouwlijn en vanaf het natuurlijke maaiveld. 3) De dakhelling vrij te kiezen, maar binnen het maximale gabarit en maximaal 45°. Volgende daken zijn met zekerheid uitgesloten: boogdaken, mansarde- of gebroken dak, (verspringend) lessenaarsdak. 4) De nok loopt evenwijdig met de bouwlijn. 5) Een derde teruggetrokken bouwlaag (bv. binnen het maximale gabarit van een woning met zadeldak) is niet toegestaan. <p>Wanneer er gekozen wordt voor een zadeldak, <u>mag</u> de ruimte onder het hellend dak eventueel worden ingericht als een gebruikelijke woon/leefruimte van de woning (bv. slaapkamer).</p> <p>Bij hellende daken wordt een <u>bescheiden</u> dakkapel/dakuitbouw enkel toegestaan aan de achterzijde van de woning en onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Over een breedte van maximaal 1/3 van de betrokken gevel en op minimaal 1 m van de zijgevels. - De halve hoogte van het hellend dak blijft gevrijwaard. <p>Gebruikelijke dakoverstekten kunnen worden toegestaan t.o.v. de onderliggende constructie, dit met een maximale oversteek van 50 cm.</p> <p>Kelders mogen enkel rechtstreeks van binnen in de woning toegankelijk zijn, niet van buitenaf. Ondergrondse garages zijn eveneens niet toegestaan.</p>
---	---

2.4. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</i></p> <p><i>Het residentiële karakter van de verkaveling moet hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</i></p>	<p>Gevelmaterialen: Zichtbare delen van gevels alsmede metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd worden. Duurzame, eigentijdse materialen, in harmonie met de omgeving worden toegelaten.</p> <p>Dakvorm: Zie artikel 2.3. De materiaalkeuze is vrij voor zover de materialen in harmonie zijn met het hoofdvolume van de woning en met de omgeving.</p>

ARTIKEL 3 – VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE/TUINZONES

3.1. RELIËFWIJZIGINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Reliëfwijzigingen moeten <u>te allen tijde</u> restrictief geïnterpreteerd worden. In functie van de te realiseren woningen is een uitgraving (in de bouwzone) wel toegelaten. De woning dient zich maximaal aan te passen aan het reliëf (en niet omgekeerd). Niveauverschillen moeten dan ook maximaal worden opgevangen in het ontwerp van de toekomstige woning.</i></p> <p><i>Reliëfwijzigingen mogen in geen geval leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen. Dit impliceert dat vooraf eventueel de nodige maatregelen van waterafvoer dienen te worden genomen in overleg met de betrokken buur.</i></p> <p><i>Uit toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal steeds duidelijk en ondubbelzinnig moeten blijken dat een project voldoet aan de verkavelingsvoorschriften. Het is dan ook aangewezen om voldoende terreinprofielen toe te voegen.</i></p> <p><i>Onder strikt noodzakelijke toegangen wordt in principe verstaan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Oprit tussen straat en voorgevel van maximaal 3,00 m breed.</i> - <i>Een toegangspad tussen straat en voordeur van maximaal 1,50 m.</i> <p><i>Een terreinnormalisatie in de volledige voortuinstrook of over de volledige voorgevelbreedte is niet toegestaan. Daar waar genormaliseerd wordt, worden natuurlijke overgangshellingen gecreëerd naar het bestaande en te behouden maaiveldniveau.</i></p>	<p>In het algemeen worden op het terrein géén aanzienlijke reliëfwijzigingen toegestaan. Het bestaande (natuurlijke) maaiveld dient maximaal behouden te blijven.</p> <p>Afgegraven grond (volgens de toegestane reliëfwijzigingen) moet steeds volledig van het terrein worden verwijderd en mag in geen geval elders op het terrein worden uitgespreid. Enkel voor aanvullingen van de bouwput mag eventueel grond worden gerecupereerd, doch zonder dat het bestaande terreinniveau wordt aangepast.</p> <p>Enkel in functie van de strikt noodzakelijke toegangen en aansluitend op de woningen zijn beperkte terreinnormalisaties toegestaan in aansluiting op de rest van het bestaande maaiveld, voor zover deze op geen enkele wijze schade kunnen berokkenen aan de aanpalende eigendommen. Elders op het terrein zijn er geen reliëfwijzigingen toegestaan op minder dan 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>Verder moet het reliëf in de voortuinstrook integraal behouden blijven. Toegangen moeten dan ook maximaal worden ingewerkt in het reliëf/met het reliëf mee. De aansluiting op het openbaar domein dient maximaal rekening te houden met het bestaande reliëf, doch mogen er over een aaneengesloten breedte van maximaal 4,5 meter terreinaanlegwerken uitgevoerd worden om de toegang tot het perceel mogelijk te maken.</p> <p>Het reliëf in de bouwvrije zijtuinstroken en in de achtertuinzone moeten integraal behouden blijven. Het afgraven en/of ophogen en/of nivelleren in functie van esthetische en/of praktische redenen is hier niet toegestaan. Enkel onmiddellijk aansluitend op de zijgevels is over een breedte van maximaal 1,00 m (gemeten</p>

	<p>vanaf de zijgevel) een beperkte normalisatie toegestaan waarbij een zachte/glooiende helling/overgang wordt gerealiseerd naar het bestaande en te behouden maaiveld in de zijtuinstroken.</p> <p>In functie van onder meer een aansluitend terras op de woning mag achteraan en aansluitend op de achtergevel eveneens een beperkte terreinnormalisatie worden doorgevoerd. Dit over een maximale diepte van 4,00 m, gemeten vanaf de achtergevel en maximaal over de achtergevelbreedte. Nadien moeten natuurlijke overgangshellingen worden gecreëerd naar het te behouden reliëf van de zij- en achtertuinzones.</p> <p>Niveaunderschillen worden maximaal opgevangen met natuurlijke hellingen/zachte glooiingen. Het plaatsen van keerelementen moet worden beperkt tot een absoluut minimum en is enkel mogelijk wanneer dit strikt noodzakelijk is. Keerelementen mogen maximaal 15 cm uitsteken boven het aansluitende maaiveld (helling) en moeten volledig worden ingegroend zodoende deze niet meer zichtbaar zijn.</p> <p>Esthetische of praktische redenen zijn geen argumenten om (meer) reliëfwijzingen toe te staan op een perceel.</p> <p>Reliëfwijzingen mogen nooit leiden tot (mogelijke) wateroverlast ten aanzien van aanpalende eigendommen of het openbaar domein.</p>
--	---

3.2. VERHARDINGEN EN ANDERE (OPGAANDE) CONSTRUCTIES

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Het is belangrijk om een voldoende kwalitatieve en groene tuinzone te behouden (minimum aan verhardingen en constructies), zeker in deze uitgesproken landelijke omgeving.</i></p> <p><i>Hier kunnen dus onder meer geen carport of woningaanbouwen worden opgericht. Ook al zijn deze vrijgesteld van de vergunningsplicht of kunnen deze gebeuren via een melding.</i></p> <p><i>Enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, eventuele autostaanplaats)</i></p>	<p>Buiten de bouwzone van de woning moeten de oppervlaktes aan verhardingen, bijkomende constructies en infrastructuren in de tuinzones (voor-, zij- en achtertuin) beperkt te blijven tot het absolute minimum/strikt noodzakelijke.</p> <p>De gebruikelijke tuininrichtingen zoals vermeld in het van toepassing zijnde vrijstellingsbesluit zijn mogelijk in de tuinzones, hetzij rekening houdende met de onderstaande restricties/voorschriften:</p> <p>Bijgebouwen en opgaande constructies: In de voor- en zijtuinstroken zijn geen opgaande constructies/bijgebouwen mogelijk.</p> <p>In de achtertuin van iedere woning kan maximaal 1 vrijstaand bijgebouw worden voorzien, enkel in functie van een tuinberging/tuinhuis en onder volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) De inplanting is vrijgesteld van vergunning conform het vrijstellingsbesluit (tenzij anders vermeld in deze verkavelingsvoorschriften). 3) Het bijgebouw heeft een maximale hoogte van 3,50 m (gemeten tussen bestaande maaiveld en hoogste punt). 4) Gevelafwerking: vrij te kiezen, passend bij het architecturale concept van de woning en passend binnen de landelijke omgeving. 2) Maximale oppervlakte: 25 m². <p>Elders in de tuinzone kunnen geen bijkomende vrijstaande bijgebouwen worden opgericht. Het plaatsen van allerhande kleine tuinconstructies kan dan weer wel, echter dient ook dit beperkt te blijven</p>

<p><i>zijn in principe toegestaan. Overmaatse dimensionering zijn bij voorbaat uitgesloten, ook al bedraagt de oppervlakte minder of net 50%.</i></p>	<p>tot een absoluut minimum. Voorbeelden zijn: tuinornamenten, brievenbussen, barbecues, speeltoestellen, ... Dit kan best op voorhand worden afgetoetst bij de dienst Omgeving van de gemeente.</p> <p>Verhardingen: In de achteruitbouwstrook (voortuin) zijn enkel en alleen verhardingen toegelaten voor de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning. Sowieso mag er nooit meer dan 50% van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook worden verhard. Het maximale verhardingspercentage van 50% is een maximum en impliceert zeker niet dat er sowieso 50% van de voortuinstrook kan en mag worden verhard.</p> <p>In de zij- en achtertuin moet de oppervlakte aan niet-overdekte constructies (siervijver, zwembad, terras, tuinpaden, zonnepanelen op de grond, ...) beperkt blijven tot maximaal 30 m². Enige uitzondering hierop is een tuinpad van maximaal 1,00 m breed aansluitend op de zijgevels van de woning.</p> <p>In functie van een maximale infiltratie van het regenwater dienen de verhardingen waterdoorlatend te zijn met uitzondering van verhardingsoppervlaktes waar dit vanwege technische of milieu redenen niet mogelijk is. Daar waar wegens technische redenen geen waterdoorlatende materialen kunnen gebruikt worden dient de afwatering in de niet bebouwde en onverharde ruimte op eigen terrein te infiltreren.</p>
---	---

3.3. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Geldende regelgeving: onder meer Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vrijstellingsbesluit, meldingsbesluit, ... Hierover kan steeds informatie worden ingewonnen bij de dienst Omgeving van de stad Halen.</i></p>	<p>Afsluitingen op het perceel kunnen zonder vergunning worden toegestaan conform de geldende regelgeving én mits deze verder in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften.</p>

--	--

3.4. VERPLICHTE HOUTKANT

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<i>Meer informatie hierover kan worden bekomen bij Agentschap voor Natuur en Bos.</i>	De houtkant die tegen de achterste grens van de loten 1, 2 en 3 over de volledige breedte van deze loten werd aangeplant, dient te allen tijde te worden behouden. Het beheer dient te gebeuren door middel van cyclisch houthakbeheer conform de code van goede natuurpraktijk.

ARTIKEL 4 – PROJECTGEBONDEN BEPALINGEN

4.1. DUURZAAM ONTWERP

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>De gemeente wil een duurzaam gebruik van en energie en een duurzame opwekking ervan stimuleren, ook bij particuliere projecten. Daarom wordt onder meer de toepassing van duurzame energiesystemen zoveel mogelijk aangemoedigd echter zonder dat deze onnodig hinder veroorzaken voor de omgeving.</i></p>	<p>Bij iedere woning wordt er maximaal ingezet op en wordt minimaal de integratie van volgende duurzaamheidsingrepen onderzocht (niet limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaatsen van zonnepanelen en/of zonnecollectoren en/of warmtepompen. - Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn. - Maximale ingroening van de niet-bebouwde/verharde ruimte op het perceel. - ... <p>In de toelichtende nota van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor het oprichten van de woningen dient een afzonderlijke duurzaamheidsparagraaf opgenomen te worden waarin gemotiveerd wordt op welke wijze er maximale duurzaamheid wordt nagestreefd in het project.</p> <p>In de toelichtende nota van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor het oprichten van de woning dient een afzonderlijke duurzaamheidsparagraaf (of nota) opgenomen te worden waarin gemotiveerd wordt op welke wijze er maximale duurzaamheid wordt nagestreefd in het project.</p>

4.2. GROENINRICHTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p><i>Kwalitatieve en groene tuinzones zijn belangrijk voor de woonkwaliteit van afzonderlijke</i></p>	<p>De bebouwde en verharde oppervlakte op een perceel moeten steeds beperkt blijven tot een</p>

<p>woningen en deze van een ruimere woonomgeving. Daarnaast zorgen tuinen voor een zekere ecologische basiskwaliteit en spelen ze ook een rol in de waterhuishouding van een perceel en de omgeving. In deze context is het wenselijk om ervoor te zorgen dat tuinen kunnen ingericht worden om de woonfunctie te ondersteunen (berging, terrassen, zwembad, ...) maar ook voldoende en hoofdzakelijk onbebouwd, onverhard en groen blijven.</p> <p>Nuttige links die kunnen helpen bij de keuze van het juiste plantmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Info over bomen en struiken van hier: http://www.plantvanhier.be/ - De standplaatsgeschiktheid van soorten: http://data.inbo.be/bobo - Lijst van inheemse boomsoorten: https://www.natuurenbos.be/inhoudelijke-criteria#6 <p>Onder ruimtelijke kwaliteit wordt <u>onder meer</u> verstaan dat de onbebouwde, onverharde en groene ruimte verhoudingsgewijs een beduidend grotere oppervlakte in beslag nemen op het perceel. Ook de visuele impact op het perceel en ten aanzien van de omgeving worden hierbij in rekening gebracht.</p>	<p>absoluut minimum (zie eerdere voorschriften). De term 'verhardingen' moet daarbij ruim worden geïnterpreteerd. Grasdallen, kunststofverhardingen, dolomiet, waterdoorlatende klinkers vallen zeker al onder deze term.</p> <p>Indien mogelijk wordt er gekozen voor een natuurlijke tuinrichting, dan vooral in de achtertuin. Het is zeker niet noodzakelijk om overal een perfect afgewerkt grasperk te creëren.</p> <p>Er wordt bij steeds gewerkt met inheemse en standplaatsgeschikte plantensoorten.</p> <p>Bestaande bomen buiten de bouwzone moeten behouden blijven of vervangen worden door minimaal één evenwaardig exemplaar. Bomen die geveld moeten worden voor een nieuwbouw worden maximaal gecompenseerd op eigen terrein.</p> <p>Op de inplantingsplannen van toekomstige omgevingsvergunningaanvragen moeten alle bomen met hun diameter worden ingetekend. Ook de toekomstige groenaanleg wordt zo gedetailleerd mogelijk weergegeven.</p> <p>Het bezitten van meerdere wagens impliceert niet automatisch dat er bijkomend verhard en/of gebouwd kan worden op een perceel. De ruimtelijke kwaliteit dient steeds te primeren.</p>
---	--

4.3. WOON- EN LEEFKWALITEIT

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De afvalberging moet duidelijk worden weergegeven op de plannen.</p>	<p>Afvalbeheer: Iedere woning moet beschikken over een voldoende verluchte ruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval. In deze ruimte moeten minimaal <u>drie afvalcontainers</u> geplaatst kunnen worden. Deze ruimte kan worden voorzien in of buiten de woning.</p>

<p><i>De fietsparkeerplaatsen kunnen worden voorzien in de woning of in een afzonderlijk bijgebouw. De fietsparkeerplaatsen moeten duidelijk worden ingetekend op de plannen.</i></p> <p><i>Bij hellende daken kan er bijvoorbeeld niet worden gewerkt met overmaatse dakkapellen of dakuitsprongen (zie eerdere voorschriften). In- en uitsprongen in daken en/of gevels zijn enkel toegelaten om in het ontwerp architecturale accenten te leggen en vormen geen aanleiding voor het optimaliseren van de ontwikkelbare oppervlakte.</i></p>	<p>Fietsparkeerplaatsen: Iedere woning moet beschikken over voldoende ruimte voor het <u>stallen van fietsen</u>. Er dient minimaal te worden voorzien in 1 fietsparkeerplaats per slaapkamer met een minimum van 2 fietsparkeerplaatsen per woning.</p> <p>Ruimte onder het zadeldak: Wanneer een hellend dak wordt voorzien, wordt deze ruimte bij voorkeur ingericht als zolderruimte. Een bescheiden woon- of leefruimte is eventueel wel mogelijk, echter mag de dakverdieping nooit worden uitgewerkt als een volwaardige derde woonlaag/bouwlaag, zeker niet op vlak van architecturaal ontwerp.</p>
--	---

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

§ 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.

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 vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

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

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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 aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel

99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:*

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve

aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. *Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.*

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.*

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

Artikel 57/1. *Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en*

die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei

2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 19 december 2022 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.

Naam	Unieke MD5 Hash
Brief gem 5-10021	vyBwtksh5z0ch4d/EH3TFg==
Offerte 5-10021	t3t6CkObN/IXI2q1d/EQkA==
[REDACTED]	cldsQSTKJu3mbrkAdD9xYQ==
BA_I_B_Inplantingsplan	WbET740CWSffFiyuNXs1mQ==
VA_L_B_Legende	sIGXbXj4UfuuH+QUWXoCUA==
VA_T_B_terreinprofielen 260922 erosiedam	4wMduFI3AaO5ayuXpTcihA==
Offerte 5-10021 (2)	t3t6CkObN/IXI2q1d/EQkA==
AD_2022_006972_v1	MkGtpsSP7p1OlqoiAZKGWw==
[REDACTED]	yDFzRqj4xAmcNtXW2kqmWA==
VA_DVP_B_Bestaande toestand	o+hqyCXzMDKIpr/BzXWQfA==
VA_DVP_N_verkavelingsontwerp 260922 erosiedam	TORRGWptsrZIQVdpNy9uAA==