

# OMGEVINGSVERGUNNING

Provincie Limburg  
Gemeente Riemst  
projectnummer omgevingsloket: OMV\_2019128307  
gemeentelijk dossiernummer: V201914

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag omgevingsvergunning ingediend op naam van **Geotec bvba, met adres Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen**, ontvangen op 15 oktober 2019.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **14 november 2019**.

De aanvraag heeft betrekking op de terreinen met als adres **Putstraat 11, 11A, 11B en 11C te 3770 Riemst** en met als kadastrale omschrijving **1ste afdeling, sectie A, nrs.473K en 473M**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van 2 percelen in 4 loten voor halfopen bebouwing**.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de **gewone procedure**, volgens artikel 11, 12, 13 en 14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen betreffende de omgevingsvergunning.

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

## **1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

### Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin de percelen begrepen zijn geen bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin de percelen begrepen zijn geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat;

Overwegende dat de percelen niet gelegen zijn binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat de percelen gelegen zijn binnen **woongebieden met landelijk karakter** volgens het bij Koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden – Tongeren;

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;

### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het project niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling; dat het de bevoegdheid blijft van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

### Overeenstemming met de plannen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

### Afwijkingsbepalingen

///

### Verordeningen:

Overwegende dat de 'Bouwverordening gemeente Riemst' van toepassing is;

Andere zoneringsgegevens van het goed:

*(gegevens i.v.m. monument, landschap, stads- en dorpsgezicht, archeologische site, watering, ruilverkaveling, waterloop, nutsleiding, vogelrichtlijn- of Ramsargebied, waterwinningsgebied,...)*

///

## **2. Historiek**

Overwegende dat er geen relevante voorgaande vergunning gekend zijn voor deze locatie;

## **3. Beschrijving van de omgeving en het project**

Overwegende dat het voorstel het verkavelen van 2 percelen in 4 loten voor halfopen bebouwing betreft;

## **4. Project MER**

Overwegende dat het project niet voorkomt op de lijsten gevoegd als bijlage I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage; dat er bijgevolg geen project-milieueffectrapportage noch project-milieueffectrapportage-screeningsnota dient te worden opgesteld;

## **5. Adviezen**

Interne adviezen

///

Externe adviezen

Overwegende het gunstig advies van Proximus van 29 november 2019;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 4 februari 2020 met kenmerk D280741 (zie bijlage);

Advies POVC

///

Watertoets

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Overwegende dat er, conform de gewestelijke hemelwaterverordening, voor verkavelingsprojecten zonder de aanleg van nieuwe wegenis geen collectieve voorzieningen noodzakelijk zijn voor de opvang of infiltratie van het hemelwater; dat bij de uitrusting van de individuele woningen de verplichtingen van de hemelwaterverordening voor de individuele kavels gelden;

## **6. Toepassing van de wijzigingslus**

///

## **7. Toepassing van de administratieve lus**

///

## **8. Openbaar onderzoek**

Openbaar onderzoek

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd en de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van **21 november 2019** tot en met **20 december 2019**.

Overwegende dat er **geen bezwaren** werden ingediend;

Overwegende dienaangaande het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek van **23 december 2019**;

Raadpleging aanpalende eigenaar (artikel 83)

Overwegende dat de aanvraag niet onder de toepassing valt van artikel 83 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

### **9. Verslag gemeentelijk omgevingsambtenaar**

Overwegende dat de gemeentelijk omgevingsambtenaar Ruimtelijke Ordening **11 februari 2020** de aanvraag heeft onderzocht en als volgt heeft geadviseerd (zie bijlage):

*“...Overwegende het gunstige advies van Proximus;*

*Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van Fluvius; dat de voorwaarden uit het advies gevolgd moeten worden;*

*Overwegende dat de ‘Bouwverordening gemeente Riemst’ van toepassing is;*

*Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen mondelinge of schriftelijke bezwaren werden ingediend;*

*Overwegende dat de omgeving wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing; dat de bebouwing in de Putstraat hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen in open bouwwijze; dat in het straatbeeld ook enkele hoeves voorkomen;*

*Overwegende dat het voorstel een invulling voorziet van vier loten voor halfopen bebouwing; dat de voorgestelde typologie passend is in het gevarieerde straatbeeld;*

*Overwegende dat de percelen worden doorkruist door voetweg nr.12; dat deze buurtweg niet meer in gebruik is door de realisatie van de wijk Krinkelsgracht; dat, door de goedkeuring van de verkaveling Krinkelsgracht en door de aanvaarding van het BPA Krinkelsgracht bij ministerieel besluit van 14 maart 1977, deze voetweg, samen met buurtweg nr. 8, feitelijk werd opgeheven en vervangen door nieuw aangelegde wegen en nieuw aangekochte trage verbindingen die de wijk Krinkelsgracht verbinden met de omliggende straten; dat de juridische afschaffing echter nooit administratief werd afgehandeld; dat de gemeenteraad op 10 februari 2020 de opheffing van de rooilijn van buurtweg nr. 8 en voetweg nr. 12 definitief heeft vastgesteld;*

*Overwegende dat woning op het rechteraanpalende perceel zich op minder dan 3 meter bevindt van de zijdelingse perceelsgrens; dat het voorstel een minimale afstand van 6 meter voorziet tussen de zijgevels van de te bouwen woning op lot 4 en de bestaande woning Putstraat 13;*

*Overwegende dat het terrein wordt gekenmerkt door een talud aan de zijde van de Putstraat; dat het terrein een tweetal meter hoger gelegen is dan de as van de Putstraat; dat het gelijkvloerse niveau van de nieuwe woning zo maximaal mogelijk moet aansluiten op het bestaande terreinniveau;*

*Overwegende dat op het linkeraanpalende perceel recent een omgevingsvergunning werd afgeleverd voor het verkavelen van het perceel tot vier loten voor open bebouwing;*

*Overwegende dat de bouwlijn wordt voorzien op 12 meter uit de as van de weg; dat deze bouwlijn overeenstemt met deze van de naastgelegen verkaveling;*

*Overwegende dat de volumes, voorgesteld in de voorliggende aanvraag, overeenstemmen met deze van de naastgelegen verkaveling;*

*Overwegende dat de voorgestelde voorschriften in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bouwverordening;*

*Overwegende dat het voorstel zich ruimtelijk goed inpast in de omgeving;*

*Overwegende dat het voorstel de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.*

*Overwegende dat de aanvraag gunstig geadviseerd kan worden, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:*

- de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Wilder zijn van toepassing;*
- de voorwaarden uit het advies van Fluvius moeten gevolgd worden;*
- de verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius.”*

#### **10. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst volledig kan instemmen met het gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies van 11 februari 2020 van de gemeentelijk omgevingsambtenaar; dat ook kan ingestemd worden met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is, en kan gebracht worden door het opleggen van voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

#### **BESLUIT:**

##### **artikel 1:**

**§1.** Aan Geotec bvba wordt, onder de voorwaarden bepaald in dit besluit, de omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van 2 percelen in 4 loten voor halfopen bebouwing, Putstraat 11, 11A, 11B en 11C te 3770 Riemst en met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie A, nrs.473K en 473M.

**§2.** De plannen en documenten zoals opgeladen in het omgevingsloket, maken integraal deel uit van het vergunningsbesluit.

##### **artikel 2:**

Deze omgevingsvergunning wordt afgeleverd met volgende voorwaarden:

- de voorwaarden uit het advies van Fluvius moeten gevolgd worden;
- de verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius;
- de stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn van toepassing.

##### **artikel 3:**

**§1.** Onderhavige vergunning doet geen afbreuk aan de rechten van derden.

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

**Riemst, 13 februari 2020**

namens het college van burgemeester en schepenen,

Guido Vrijens  
algemeen directeur

Mark Vos  
burgemeester

## 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

#### **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.

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.



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

**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.

### **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.

## VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : 180871 aantal kavels : 4  
Gemeente : Riemst  
1<sup>e</sup> afdeling Sectie A nr. 473 M en 473 K



### 1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Hoofbestemming</b></p> <p>Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>Voorzienen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (De ondergeschikte wooneenheid dient één fysiek geheel te vormen met de hoofdwooneenheid, dewelke maximaal één derde uitmaakt van het bouwvolume van de volledige woning, de eigendom op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen).</p> <p><b>Nevenbestemming</b></p> <p>Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p><b>Hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- WONEN: grondgebonden ééngezinswoning</li><li>- Zorgwoningen zijn toegelaten</li></ul> <p><b>Nevenbestemming</b></p> <p>Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li><li>- De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totaal maximum van <b>35%</b> van de gelijkvloerse bouwlaag</li><li>- Parkeerbehoefte: op te vangen op eigen terrein</li><li>- Publiciteit: beperkt tot vrijstelling van vergunningsplicht</li></ul>

#### 1.2. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Inplanting</b></p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben, moeten de diverse constructies <b>zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant</b>. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p><b>Inplanting</b></p> <p>Binnen het grafisch aangegeven "zone voor hoofdgebouwen", zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Ggrondgebonden ééngezinswoningen in halfopen bouwvorm</p> <p>Voor de halfopen bebouwing is minimaal één zijgevel een volledig gesloten gevel.</p> <p>De vrijstaande zijgevels op <b>3,00m</b> van de zijdelingse perceelsgrens.</p>



### 1.3. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<b>Afmetingen</b>	<b>Bouwbreedte :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximale bouwbreedte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan.</li></ul> <b>Bouwdiepte :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximale bouwdiepte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan.</li></ul>

### 1.4. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<b>Bouwhoogte</b>	<b>Bouwhoogte:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- maximaal <b>2</b> volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst in de zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</li></ul>

### 1.5. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<b>Dakvorm</b>	<b>Dakvorm:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vrij, doch in harmonie met de omgeving en aansluitend op aanpalende daken.</li><li>- Bij hellend dak: dakhelling maximaal <b>40°</b>.</li><li>- Plat dak voor de zone voor gelijkvloerse uitbouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</li></ul>

### 1.6. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<b>Vloerpeil gelijkvloers</b> Rekening houdend met de bestaande ruimtelijke structuur en de toegankelijkheid van het terrein via de openbare weg, mag de vloerpeil tot een max. van 2,00m boven het peil van de voorliggende weg.	<b>Vloerpeil gelijkvloers:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het peil van het gelijkvloers ligt maximaal <b>2,00m</b> boven het peil van de voorliggende weg.</li></ul>

### 1.7. KROONLIJSTHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<b>Kroonlijsthoogte</b>	<b>Kroonlijsthoogte hoofdgebouw:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hellend dak: maximaal <b>4,50m</b> t.o.v. vloerpeil gelijkvloers</li><li>- Plat dak: maximaal <b>6,50m</b> t.o.v. vloerpeil gelijkvloers</li></ul>

### 1.8. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<b>Nokhoogte</b>	<b>Nokhoogte hoofdgebouw:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nokhoogte zone hoofdgebouw: max. <b>9,50m</b> t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.</li></ul>

## 1.9. GESCHAKELDE BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<b>Geschakelde bebouwing</b>	<b>Geschakelde bebouwing</b>  Twee halfopen woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling. De aanpalende eigenaar dient akkoord te zijn de dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling te volgen en dit akkoord dient toegevoegd aan de bouwaanvraag. Indien de aanpalende eigenaar niet akkoord is, dient de kroonlijsthoogte <b>4.50 m</b> te zijn t.o.v. het vloerpeil en de dakhelling <b>40°</b> .

## 1.10. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<b>Materiaalgebruik:</b> Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua <b>duurzaamheid en uitzicht</b> verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de gevels in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt.  Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.	<b>Gevelmaterialen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen;</li><li>- In overeenstemming met de omgeving + binnen het eigen kavel</li></ul> <b>Dakbekleding:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Voor platte daken: waterdichting afgedekt met grindballast of groendak.</li></ul> Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in <b>dezelfde volwaardige gevelmaterialen</b> afgewerkt worden als de overige gevels.

## 2. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

### 2.1. ZONE VOOR VOORTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Inrichting als representatieve voortuin. Enkel streekeigen groenaanleg kan in deze zone vormend en scheidend aangewend worden.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in hoofdzakelijk waterdoorlatende materialen. De maximale verharde oppervlakte in de voortuinstrook bedraagt <b>50%</b> van de totale oppervlakte van de voortuinstrook</p> <p><b>Inritten</b> dienen tot een minimum beperkt te worden in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van <b>maximaal 3,00m</b> binnen de zone voor voortuinen toelaatbaar is.</p> <p>Oprichten van constructies in de voortuinzone is niet toegestaan.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen zoals aangeduid op de terreinprofielen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

### 2.2. ZONE VOOR ARCHTERTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p><b>Vrijstaande bijgebouwen:</b></p> <p>De vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen qua vorm en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouwwolume. De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie ingericht als landschappelijke tuin.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in hoofdzakelijk waterdoorlatende materialen met een maximum oppervlakte tot 10% van de totale oppervlakte van de achtertuinzone. I.f.v. de inpassing van een private buitenruimte wordt beperkt niet waterdoorlatende verharding toegelaten tot een maximum oppervlakte van 30m<sup>2</sup>.</p> <p>Het oprichten van constructies is toegestaan.</p> <p><b>Vrijstaande bijgebouwen:</b></p> <p>De oprichting van één vrijstaand bijgebouw als tuinberging is toegelaten. Het bijgebouw wordt ingeplant op minstens <b>1,00m</b> van de perceelgrens. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan het bijgebouw ook op een afstand van minder dan 1,00m van de perceelsgrens ingeplant worden of op de perceelsgrens.</p> <p>Het vrijstaand bijgebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een dakrandhoogte van <b>maximaal 3,50m</b>. De dakvorm is vrij te kiezen. De maximale totale oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt maximaal <b>20%</b> van de zone voor achtertuinen. Daarnaast mag het bijgebouw niet groter dan <b>50m<sup>2</sup></b> zijn.</p> <p>Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen moeten kwalitatief afgewerkt worden in volwaardige gevelmaterialen.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen zoals aangeduid op de terreinprofielen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

## 2.3. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

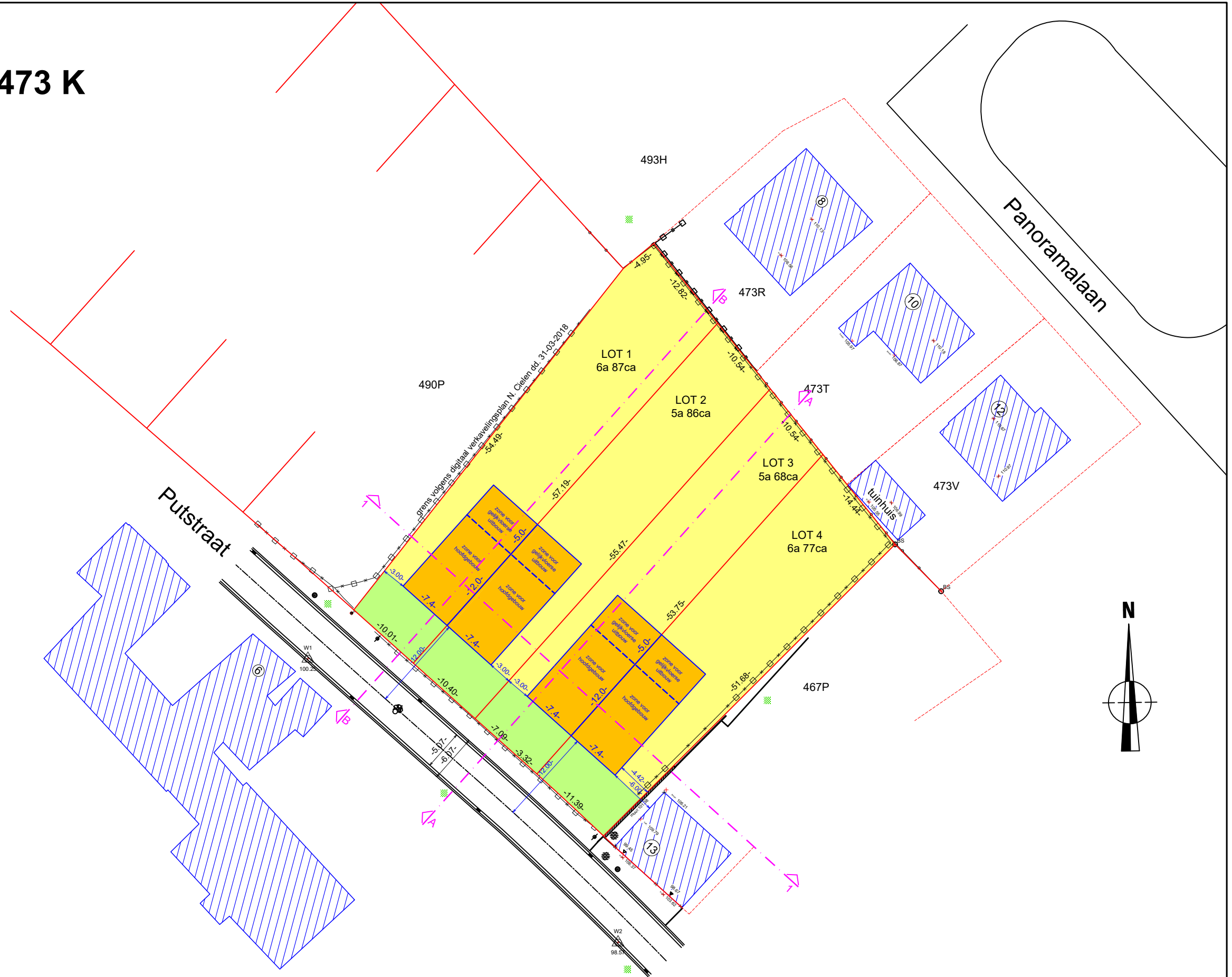
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Afsluitingen</b> moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p><b>Aard</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vegetatieve afsluitingen</li></ul> <p>Hagen dienen geplant te worden op <b>50 cm van de perceelsgrens</b>. Alleen bij schriftelijk akkoord van beide eigenaren van de percelen met gemeenschappelijke perceelsgrens mag de haag op de perceelsgrens geplant worden. Hagen 50 cm uit de perceelsgrens of op de perceelgrenzen mogen <b>maximum 2 meter</b> hoog zijn in de achtertuinzone en <b>maximum 1,00 meter</b> hoog in de voortuinzone.</p> <p>Draad met metalen (gegalvaniseerde / geplastificeerde), kunststof of houten palen, met klimplantbegroeiing wordt beschouwd als haag.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Niet-vegetatieve afsluitingen</li></ul> <p>De volgende niet-vegetatieve afsluitingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Draad met metalen (gegalvaniseerde / geplastificeerde), kunststof of houten palen, zondert begroeiing;</li><li>- Metalen hekwerk, houten panelen, schanskorven;</li><li>- muur in metselwerk op voorwaarde dat deze een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormt met de woning. De maximale lengte achter de achtergevellijn wordt beperkt tot 6,00 m.</li></ul> <p>Betonplaten en PVC-panelen worden niet toegelaten. Enkel esthetisch verantwoorde wanden worden toegelaten.</p> <p>In de achtertuinzone mogen niet-vegetatieve afsluitingen op de perceelgrens <b>maximum 2,00 meter</b> hoog zijn in de zij – en achtertuinzone en <b>maximum 1,00 meter</b> hoog in de voortuinzone.</p>

**Riemst 1° afdeling**  
**Sectie A nr(s). 473 M, 473 K**  
'Den Eykendael'

**VERKAVELINGSPLAN**  
Schaal 1/500

Gemeten en opgemaakt door  
ondergetekende ing.-landmeter-expert,  
beëdigd door de RB van eerste  
aanleg van Tongeren

Peter Gijsen  
Lan 040136



Datum : 19/09/2019  
Dossiernummer : 180871  
Getekend : JK-TD  
Planreferentie :



Riemsterweg 117, B-3742 Bilzen  
T. 089/51.53.43 F. 089/51.53.44  
website: www.geotec.be  
e-mail: info@geotec.be

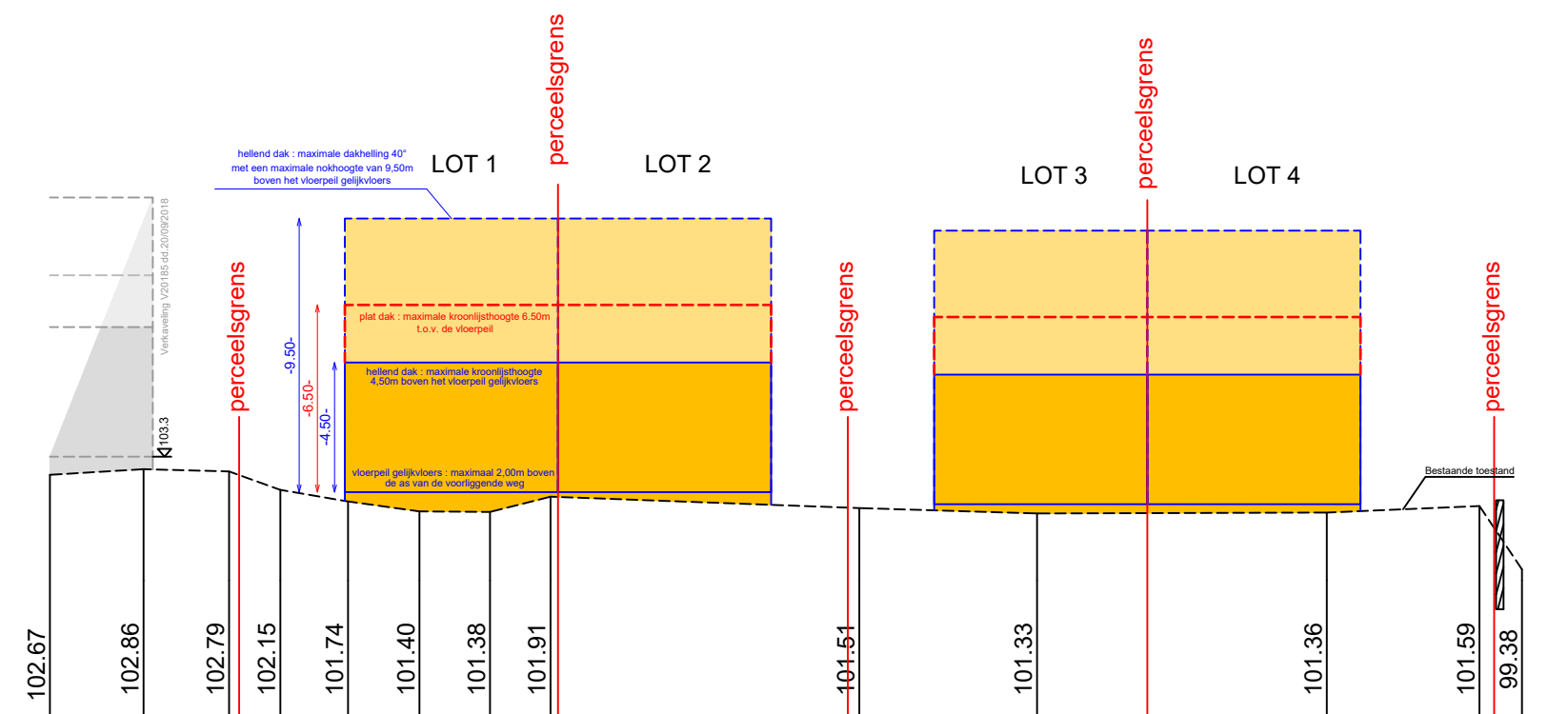
**Riemst 1° afdeling**  
**Sectie A nr(s). 473 M, 473 K**  
*' Den Eykendael '*

**TERREINPROFIEL 1**

*Schaal 1/250*

*Gemeten en opgemaakt door  
 ondergetekende ing.-landmeter-expert,  
 beëdigd door de RB van eerste  
 aanleg van Tongeren*

*Peter Gijsen  
 Lan 040136*



**TERREINPROFIEL 1**

Datum : 19/09/2019  
 Dossiernummer : 180871  
 Getekend : JK-TD  
 Planreferentie :



Riemsterweg 117, B-3742 Bilzen  
 T. 089/51.53.43 F. 089/51.53.44  
 website: www.geotec.be  
 e-mail: info@geotec.be

# Riemst 1° afdeling

## Sectie A nr(s). 473 M, 473 K

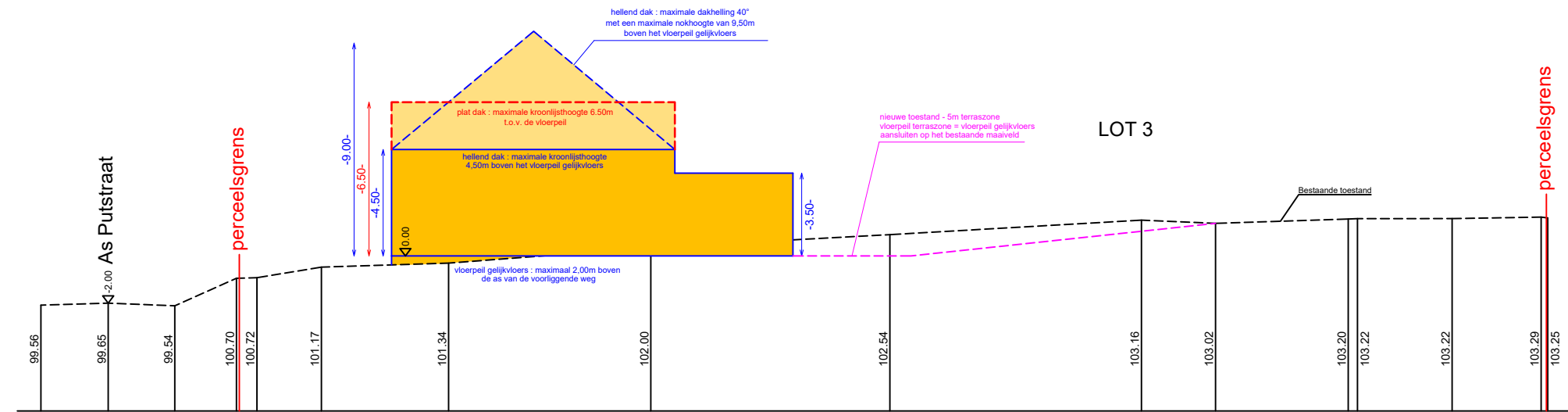
'Den Eykendael'

### TERREINPROFIEL A-B

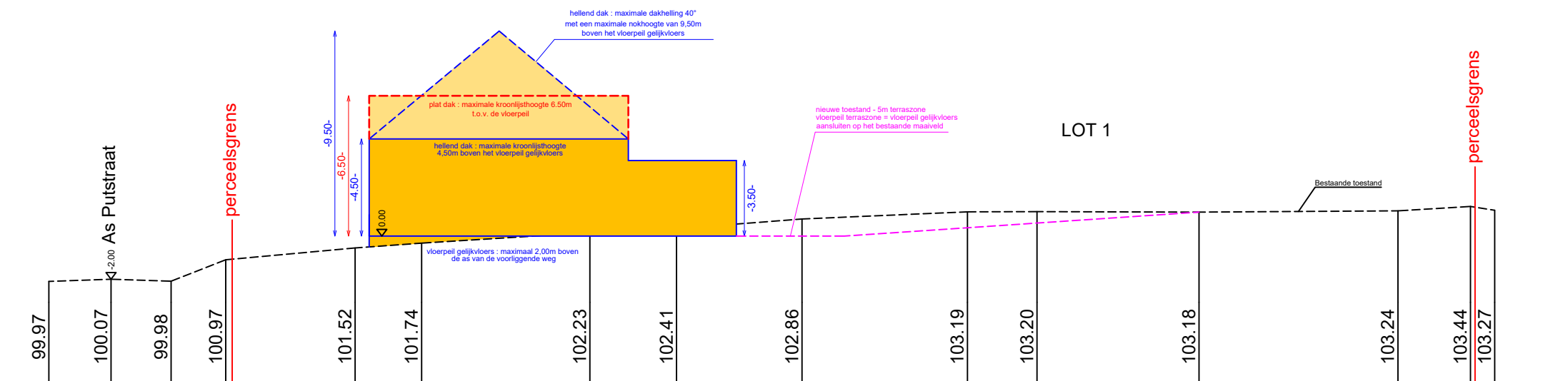
Schaal 1/250

Gemeten en opgemaakt door  
 ondergetekende ing.-landmeter-expert,  
 beëdigd door de RB van eerste  
 aanleg van Tongeren

Peter Gijsen  
 Lan 040136



TERREINPROFIEL A



TERREINPROFIEL B

Datum : 19/09/2019  
 Dossiernummer : 180871  
 Getekend : JK-TD  
 Planreferentie :



Riemsterweg 117, B-3742 Bilzen  
 T. 089/51.53.43 F. 089/51.53.44  
 website: www.geotec.be  
 e-mail: info@geotec.be



## Afdeling Omgeving

College van burgemeester en schepenen  
Maastrichtersteenweg 2b  
3770 RIEMST

Vestigingsplaats:  
Maastrichtersteenweg 2b, 3770 Riemst

**gemeentelijk dossiernummer**  
V201914

**projectnummer omgevingsloket**  
OMV\_2019128307

**datum**  
11 februari 2019

**contactpersoon**  
Heidi Thijs  
gemeentelijk omgevingsambtenaar

**contactgegevens**  
012 44 03 37  
heidi.thijs@riemst.be

**bijlage(n)**  
dossier

**aanvraag omgevingsvergunning op naam van Geotec bvba voor het verkavelen van 2 percelen in 4 loten voor halfopen bebouwing te Riemst, Putstraat 11, 11A, 11B en 11C, 1ste afdeling, sectie A, nrs.473K en 473M**  
**VERSLAG EN ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**

Mevrouw  
Mijnheer

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek van de aanvraag omgevingsvergunning op naam van **Geotec bvba** werd afgegeven op **14 november 2019**.

De aanvraag heeft betrekking op de terreinen met als adres **Putstraat 11, 11A, 11B en 11C te 3770 Riemst** en met als kadastrale omschrijving **1ste afdeling, sectie A, nrs.473K en 473M**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van 2 percelen in 4 loten voor halfopen bebouwing**.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de **gewone procedure**, volgens artikel 11, 12, 13 en 14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen betreffende de omgevingsvergunning.

Als gemeentelijk omgevingsambtenaar heb ik deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

### **Stedenbouwkundige basisgegevens**

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin de percelen begrepen zijn geen bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin de percelen begrepen zijn geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat;

Overwegende dat de percelen niet gelegen zijn binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat de percelen gelegen zijn binnen **woongebieden met landelijk karakter** volgens het bij Koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden – Tongeren;

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;

#### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het project niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling; dat het de bevoegdheid blijft van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

#### Overeenstemming met de plannen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

#### Afwijkingsbepalingen

///

#### Verordeningen:

Overwegende dat de 'Bouwverordening gemeente Riemst' van toepassing is;

#### Andere zoneringsgegevens van het goed:

*(gegevens i.v.m. monument, landschap, stads- en dorpsgezicht, archeologische site, watering, ruilverkaveling, waterloop, nutsleiding, vogelrichtlijn- of Ramsargebied, waterwinningsgebied,...)*

///

#### Historiek

Overwegende dat er geen relevante voorgaande vergunning gekend zijn voor deze locatie;

#### Beschrijving van de omgeving en het project

Overwegende dat het voorstel het verkavelen van 2 percelen in 4 loten voor halfopen bebouwing betreft;

#### Project MER

Overwegende dat het project niet voorkomt op de lijsten gevoegd als bijlage I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage; dat er bijgevolg geen project-milieueffectrapportage noch project-milieueffectrapportage-screeningsnota dient te worden opgesteld;

#### Adviezen

##### Interne adviezen

///

##### Externe adviezen

Overwegende het gunstig advies van Proximus van 29 november 2019;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 4 februari 2020 met kenmerk D280741;

##### Advies POVC

///

##### Watertoets

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Overwegende dat er, conform de gewestelijke hemelwaterverordening, voor verkavelingsprojecten zonder de aanleg van nieuwe wegenis geen collectieve voorzieningen noodzakelijk zijn voor de opvang of infiltratie van het hemelwater; dat bij de uitrusting van de individuele woningen de verplichtingen van de hemelwaterverordening voor de individuele kavels gelden;

#### Toepassing van de wijzigingslus

///

#### Toepassing van de administratieve lus

///

#### Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

##### Openbaar onderzoek

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd en de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van **21 november 2019** tot en met **20 december 2019**.

Overwegende dat er **geen bezwaren** werden ingediend;

Overwegende dienaangaande het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek van **23 december 2019**;

Raadpleging aanpalende eigenaar (artikel 83)

Overwegende dat de aanvraag niet onder de toepassing valt van artikel 83 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;

**Beoordeling van de externe adviezen**

Overwegende het gunstige advies van Proximus;

Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van Fluvius; dat de voorwaarden uit het advies gevolgd moeten worden;

**Beoordeling van de stedenbouwkundige aspecten**

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)

Overwegende dat de 'Bouwverordening gemeente Riemst' van toepassing is;

**Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek**

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen mondelinge of schriftelijke bezwaren werden ingediend;

**Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

Overwegende dat de omgeving wordt gekenmerkt door een gemengde bebouwing; dat de bebouwing in de Putstraat hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen in open bouwwijze; dat in het straatbeeld ook enkele hoeves voorkomen;

Overwegende dat het voorstel een invulling voorziet van vier loten voor halfopen bebouwing; dat de voorgestelde typologie passend is in het gevarieerde straatbeeld;

Overwegende dat de percelen worden doorkruist door voetweg nr.12; dat deze buurtweg niet meer in gebruik is door de realisatie van de wijk Krinkelsgracht; dat, door de goedkeuring van de verkaveling Krinkelsgracht en door de aanvaarding van het BPA Krinkelsgracht bij ministerieel besluit van 14 maart 1977, deze voetweg, samen met buurtweg nr. 8, feitelijk werd opgeheven en vervangen door nieuw aangelegde wegen en nieuw aangekochte trage verbindingen die de wijk Krinkelsgracht verbinden met de omliggende straten; dat de juridische afschaffing echter nooit administratief werd afgehandeld; dat de gemeenteraad op 10 februari 2020 de opheffing van de rooilijn van buurtweg nr. 8 en voetweg nr. 12 definitief heeft vastgesteld;

Overwegende dat woning op het rechteraanpalende perceel zich op minder dan 3 meter bevindt van de zijdelingse perceelsgrens; dat het voorstel een minimale afstand van 6 meter voorziet tussen de zijgevels van de te bouwen woning op lot 4 en de bestaande woning Putstraat 13;

Overwegende dat het terrein wordt gekenmerkt door een talud aan de zijde van de Putstraat; dat het terrein een tweetal meter hoger gelegen is dan de as van de Putstraat; dat het gelijkvloerse niveau van de nieuwe woning zo maximaal mogelijk moet aansluiten op het bestaande terreinniveau;

Overwegende dat op het linkeraanpalende perceel recent een omgevingsvergunning werd afgeleverd voor het verkavelen van het perceel tot vier loten voor open bebouwing;

Overwegende dat de bouwlijn wordt voorzien op 12 meter uit de as van de weg; dat deze bouwlijn overeenstemt met deze van de naastgelegen verkaveling;

Overwegende dat de volumes, voorgesteld in de voorliggende aanvraag, overeenstemmen met deze van de naastgelegen verkaveling;

Overwegende dat de voorgestelde voorschriften in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het voorstel zich ruimtelijk goed inpast in de omgeving;

Overwegende dat het voorstel de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

**Algemene conclusie**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is, en kan gebracht worden door het opleggen van voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

GUNSTIG voor het verkavelen van 2 percelen in 4 loten voor halfopen bebouwing, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de voorwaarden uit het advies van Fluvius moeten gevolgd worden;
- de verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius;
- de stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn van toepassing.

Hoogachtend

**Heidi Thijs**  
gemeentelijk omgevingsambtenaar  
Ruimtelijke Ordening



Aan het College van Burgemeester en Schepenen  
Gemeente Riemst  
Maastrichtersteenweg 2B  
3770 Riemst

uw bericht van  
20/11/2019

uw kenmerk  
2019128307

ons kenmerk  
D280741

contact via  
Liberloo Heidi  
Email: verkavelingen.oost@fluvius.be  
T 078 35 35 34

Hasselt  
4 februari 2020

**Vergunningsadvies van Fluvius voor het project  
gelegen langs de Putstraat (links v 13) te 3770 Riemst  
initiatiefnemer: [REDACTED]**

Geachte burgemeester,  
Geachte schepenen,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag van 20/11/2019 betreffende het bovenvermeld project, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen.

In uw gemeente is Fluvius actief voor volgende disciplines: Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabel distributie, Riolerings

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

Voor de activiteiten **Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabel distributie** kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project.

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

## Riolering

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering 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](http://www.fluvius.be). 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.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning 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 gecertificeerde keurders kan u vinden op [www.vlario.be](http://www.vlario.be).

Aan volgende voorwaarden dient voldaan te worden:

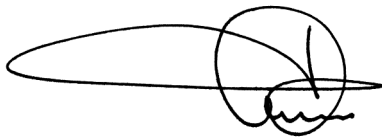
- De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.

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

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

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

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke followed by a circular loop and a smaller flourish below it.

Wim Den Roover  
Directeur Netuitbating





c/o Trichterheideweg 8, 3500 Hasselt

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Hasselt, 04-02-2020

Uw bericht van  
20/11/2019

Uw kenmerk  
2019128307

Ons kenmerk  
D280741

Contactpersoon  
Liberloo Heidi  
+32 78353534  
verkavelingen.oost@fluvius.be

**Uw aanvraag tot offerte**  
**Project te Riemst: Putstraat (links v 13)**  
**Kadastrale ligging: 1/A/473M en 473K**  
**Dossiernummer: D280741**

Geachte heer

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project.

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.

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

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

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

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]64

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Het gasnet is reeds aanwezig, aanleg is dus niet noodzakelijk.

**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.

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

**Voor akkoord:  
De opdrachtgever**

**Datum:**

..... / ..... / .....

**Handtekening:**

Met vriendelijke groeten,



Jan Eysermans  
Teamleider Projectadministratie

Bijlage(n):

- Formulier met de facturatiegegevens ter controle
- Offerte voor akkoord terug te zenden

Bijlage: Facturatiegegevens

Dossier D280741, Project Putstraat (links v 13) te Riemst

## Facturatiegegevens

Wij verzoeken u onderstaande gegevens te bevestigen of aan te passen.

Wil dit document, gezamenlijk met de goedkeuring van de offerte, terug sturen.

### Beschikbare gegevens:

Bedrijf / organisatie / aanspreking:

██████████  
██████████  
██████████████████  
████████████████████  
██████████  
████████████████████  
██████████

Telefoonnummer:

GSM-nummer

E-mailadres:

btw- of ondernemingsnummer:

### Eventuele aanpassingen:

██  
  
██  
  
██  
  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....