

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

 Ondertekend door Nathalie Creten (Signature)
Datum: 2023.03.29 13:33:20 CEST
Functie: Algemeen directeur
Locatie: HERK-DE-STAD



Ondertekend door Bert Moyaers (Signature)
Datum: 2023.03.30 11:01:04 CEST
Functie: Burgemeester
Locatie: HERK-DE-STAD

Referentie omgevingsloket: OMV_2022105129
Referentie gemeente: V-20220011
Projectnaam omgevingsloket: Verkavelen van 1 lot voor open bebouwing
Projectnaam gemeente: verkavelen van 1 lot voor open bebouwing
Ligging: Koestraat zn.
afdeling 1 sectie B nrs. 764K en 765G

Contactpersoon: Claes Jonas

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van
wordt voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen op
15/12/2022 volledig en ontvankelijk verklaard.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 27 MAART 2023 HET
VOLGENDE BESLIST:

De omgevingsvergunning voor verkavelen van 1 lot voor open bebouwing op een perceel met kadastrale gegevens
afdeling 1 sectie B nrs. 764K en 765G ter plaatse Koestraat zn. wordt voorwaardelijk verleend aan

De vergunning wordt afgeleverd onder de volgende voorwaarden:

- **De verkavelingsvoorschriften die door het college van burgemeester en schepenen bij de aanvraag werden gevoegd, zijn van toepassing. De verkavelingsvoorschriften welke door de aanvrager bij de aanvraag werden gevoegd, zijn niet van toepassing;**
- Lot 2 wordt uit de vergunning gesloten;
- Het agrarisch gebied mag niet aangewend worden voor het oprichten van residentiële tuinaanleg of constructies;
- De inrit en toegangen tot het perceel dienen aangelegd te worden rekening houdend met eventuele bomen, verkeersborden en andere elementen op het openbaar domein. In uitzonderlijke gevallen - mits het verkrijgen van de nodige vergunningen/toelatingen van de gemeente – dienen de eventuele kosten voor de verplaatsing of aanplant van een nieuwe boom en van eventuele andere in de weg staande elementen op openbaar domein gedragen te worden door de aanvrager;

- **De rechter zijtuinstrook wordt als een zone non aedificandi aangeduid;**
- De inrit en eventuele carport dienen te worden aangelegd en opgericht in de linkerzijtuinstrook van het bouwkevel;
- Er dient minimaal een boom te worden aangeplant in de achtertuin en een groene buffer langsheen het agrarisch gebied, hetzij in de vorm van een haag, hetzij in de vorm van een houtkant, om het groen karakter van de straat te bewaren en een duidelijke scheiding tussen het woon- en agrarisch gebied te creëren. De uitvoering van deze voorwaarden zal pas opgelegd worden bij de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. De boom en de haag zijn ten laste van de toekomstige bouwheer;
- Het advies van Fluvius afgeleverd op 20 december 2022 dient strikt te worden nageleefd;
- Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening afgeleverd op 5 januari 2023 dient strikt te worden nageleefd;
- Aan alle voorwaarden moet voldaan zijn vooraleer de verkaveling ten uitvoer gebracht kan worden. Dit houdt in dat zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd en de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de vergunning vergund onder voorwaarden de omgevingsvergunning aan de aanvrager.

De beslissing dient 30 dagen aangeplakt te worden. Zowel de aanplakking van de beslissing op de plaats van de aanvraag als de ingave van de datum van de aanplakking in het omgevingsloket gebeurt door de gemeentelijke diensten.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van 1 lot voor open bebouwing.
De aanvraag omvat het verkavelen van gronden.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Herk-de-Stad 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:

- bij voorkeur digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be), of
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
- De deputatie van de Provincie Limburg, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt.

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 na aanplakking van de beslissing.

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 Herk-de-Stad, Pikkeleerstraat 14 te 3540 Herk-de-Stad

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_2022105129*);
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 BE38 7765 9774 0672 met als referentie 'beroep omgevingsvergunning (*OMV_2022105129*)' en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing.

Omgevingsloketnummer: OMV_2022105129

Dossiernummer: V-20220011

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

De aanvraag ingediend door
werd ingediend op 17 november 2022
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15 december 2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Koestraat zn., kadastraal bekend: afdeling 1 sectie B nrs. 764K en 765G

Het betreft een aanvraag tot verkavelen van 1 lot voor open bebouwing.
De aanvraag omvat het verkavelen van gronden.

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.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

Gewestplan: Hasselt-Genk, goedgekeurd op: 3 april 1979, bestemming: woongebieden met landelijk karakter en agrarische gebieden

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

Overwegende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen;
Overwegende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid;
Overwegende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband;
Overwegende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
Overwegende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke bedrijven;
Overwegende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Parkeernorm bij woongelegenheden, verkavelingen, industrie en werkplaatsen", goedgekeurd door de gemeenteraad van 8 april 2019 en het daarbij

horende reglement "Gemeentebelasting op het ontbreken, niet aanleggen of niet behouden van parkeerplaatsen", goedgekeurd door de gemeenteraad van 14 oktober 2013.

2. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Verkavelingsvergunning (254) voor verkavelen van bedoelde gronden door stedenbouw geweigerd op 17/01/1964.
- Verkavelingsvergunning (254) voor wijzigen perceelsconfiguratie lot 8 en creëren van 1 extra bouwlot door stedenbouw goedgekeurd op 25/03/2011.
- Verkavelingsvergunning (254) voor verkavelen van een grond in 8 loten voor open bebouwing door stedenbouw goedgekeurd op 03/03/1966.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft verkavelen van 1 lot voor open bebouwing

Type handelingen: het verkavelen van gronden

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel, gelegen aan de Koestraat, in een lot 1 open bebouwing.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 december 2022 t.e.m. 20 januari 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur) afgeleverd op 16 december 2022 is ongunstig.

Het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 20 december 2022 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening afgeleverd op 5 januari 2023 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van PROXIMUS afgeleverd op 5 januari 2023 is gunstig.

6. Project-MER

Niet van toepassing.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

Volgens het geldende gewestplan Hasselt-Genk, KB van 03/04/1979, is de aanvraag gelegen in woongebied met landelijk karakter met naastgelegen agrarisch gebied.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd BPA of RUP.

De aanvraag maakt als lot 1 deel uit van de vervallen verkaveling met gemeentelijk dossiernummer 1963 1004 (klassementnr. 254), aangevraagd door Kerkfabriek OLV en goedgekeurd dd. 25/03/2011.

Watertoets

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden langs een bestaande en voldoende uitgeruste weg. Bijgevolg valt de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening hemelwater.

Goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het een verkaveling betreft voor één lot open bebouwing; dat het perceel onderdeel uitmaakt van de **vervallen** verkaveling met gemeentelijk dossiernummer 1963 1004 (Klassementnr. 254), aangevraagd door .gekeurd dd. 25/03/2011;

Overwegende dat het lot gelegen is binnen woongebied met landelijk karakter dat het woonlint georiënteerd is langsheen de Amandinaweg en langs de zuidzijde van de Koestraat;

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Omgevingsvergunningsbesluit is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22/12/2022 t.e.m. 20/01/2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend;

Overwegende dat het perceel een totale oppervlakte heeft van 7,31 are waarvan 6,62 are gelegen in woongebied met landelijk karakter. De woondichtheid bedraagt 15,11 WE/ha. Er wordt in de landelijke woongebieden een woondichtheid gehanteerd van 15 WE/ha. De aanvraag voldoet aan de richtwaarde betreffende woondichtheid; dat het lot voorziet in een perceelsbreedte van 18,58 m ter hoogte van de rooilijn en een breedte van 20,13 m achteraan (binnen woongebied); dat het perceel een diepte heeft van gemiddeld 34,00 m en er op het smalste punt een tuindiepte gevrijwaard blijft van 10,27 m; dat het bouwkader ruim is opgevat waardoor een volwaardige eengezinswoning kan worden opgericht binnen de contouren van het bouwkader;

Overwegende dat het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 20 december 2022 strikt dient te worden nageleefd;

Overwegende dat het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening afgeleverd op 5 januari 2023 strikt dient te worden nageleefd;

Overwegende dat het advies van Proximus van 5 januari 2023 gunstig is; dat het advies wordt bijgetreden;

Overwegende dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij van 16 december 2022 ongunstig is; dat het ongunstig advies niet wordt bijgetreden; dat de opmerkingen betreffende het lot 2 als gegrond wordt beschouwd en dat er geen reden is tot het creëren van lot 2, gelegen binnen agrarisch gebied; dat het lot geen meerwaarde is tot de woonkavel dan enkel het vergroten van de tuinzone; dat lot 2 niet in aanmerking komt voor bebouwing of voor residentiele tuinaanleg; dat dit lot uit de verkaveling wordt gesloten en dat er verder geen rechtsgronden bestaan binnen het Omgevingsrecht dat verbiedt dat een goed niet mag verkocht worden op basis van zijn bestemming en dat hiervoor ook geen bijkomende voorwaarden worden geformuleerd;

Overwegende dat de rechter zijtuinstrook als een zone non aedificandi wordt aangeduid; dat de inrit en eventuele carport dienen te worden opgericht in de linkerzijtuinstrook; dat in de verkavelingsvoorschriften is opgenomen dat **er dient minimaal een boom te worden aangeplant in de achtertuin en een groene buffer langsheen het agrarisch gebied, hetzij in de vorm van een haag, het zij in de vorm van een houtkant, om het groen karakter van de straat te bewaren en een duidelijke scheiding tussen het woon- en agrarisch gebied te creëren**; dat de uitvoering van deze voorwaarden zal pas opgelegd worden bij de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. De boom en de haag zijn ten laste van de toekomstige bouwheer;

Overwegende dat de inrit en toegangen tot het perceel dienen aangelegd te worden rekening houdend met eventuele bomen, verkeersborden en andere elementen op het openbaar domein. In uitzonderlijke gevallen – mits het verkrijgen van de nodige vergunningen/toelatingen – dienen de eventuele kosten voor de verplaatsing of aanplant van een nieuwe boom en van eventuele andere in de weg staande elementen op openbaar domein gedragen te worden door de aanvrager;

De verkavelingsvoorschriften die door het college van burgemeester en schepenen bij de aanvraag werden gevoegd, zijn van toepassing. De verkavelingsvoorschriften welke door de aanvrager bij de aanvraag werden gevoegd, zijn niet van toepassing.

Overwegende dat aan alle voorwaarden moet voldaan zijn vooraleer de verkaveling ten uitvoer gebracht kan worden. Dit houdt in dat, zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan zijn, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd en de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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

Voorwaarden

- **De verkavelingsvoorschriften die door het college van burgemeester en schepenen bij de aanvraag werden gevoegd, zijn van toepassing. De verkavelingsvoorschriften welke door de aanvrager bij de aanvraag werden gevoegd, zijn niet van toepassing;**
- Lot 2 wordt uit de vergunning gesloten;
- Het agrarisch gebied mag niet aangewend worden voor het oprichten van residentiële tuinaanleg of constructies;
- De inrit en toegangen tot het perceel dienen aangelegd te worden rekening houdend met eventuele bomen, verkeersborden en andere elementen op het openbaar domein. In uitzonderlijke gevallen - mits het verkrijgen van de nodige vergunningen/toelatingen van de gemeente – dienen de eventuele kosten voor de verplaatsing of aanplant van een nieuwe boom en van eventuele andere in de weg staande elementen op openbaar domein gedragen te worden door de aanvrager;
- **De rechter zijtuinstrook wordt als een zone non aedificandi aangeduid;**
- De inrit en eventuele carport dienen te worden aangelegd en opgericht in de linkerzijtuinstrook van het bouwkegel;
- Er dient minimaal een boom te worden aangeplant in de achtertuin en een groene buffer langsheen het agrarisch gebied, hetzij in de vorm van een haag, hetzij in de vorm van een houtkant, om het groen karakter van de straat te bewaren en een duidelijke scheiding tussen het woon- en agrarisch gebied te creëren. De uitvoering van deze voorwaarden zal pas opgelegd worden bij de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. De boom en de haag zijn ten laste van de toekomstige bouwheer;
- Het advies van Fluvius afgeleverd op 20 december 2022 dient strikt te worden nageleefd;
- Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening afgeleverd op 5 januari 2023 dient strikt te worden nageleefd;
- Aan alle voorwaarden moet voldaan zijn vooraleer de verkaveling ten uitvoer gebracht kan worden. Dit houdt in dat zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd en de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22/12/2022 tot en met 20/01/2023. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur) afgeleverd op 16 december 2022 is ongunstig
Het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 20 december 2022 is gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het advies van Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening afgeleverd op 5 januari 2023 is voorwaardelijk gunstig
Het advies van PROXIMUS afgeleverd op 5 januari 2023 is gunstig

Opmerkingen adviezen:

Het advies van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur) afgeleverd op 16 december 2022 is ongunstig.
Het advies luidt als volgt:

[...]

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

Voorliggende aanvraag omvat het verkavelen van een perceel gelegen langs een insteekweg in functie van het creëren van een 1 lot bestemd voor open bebouwing en 1 lot agrarisch gebied uit te sluiten van verkaveling.

Op basis van de aangeleverde foto's grenst het terrein aan een voldoende uitgeruste weg. De weg is uitgerust in duurzame verhardingen en voorzien van een elektriciteitsnet en riolering. Aan de overzijde van de Koestraat is een bebouwd landelijk woonlint gesitueerd.

Uit de raadpleging van de kadastrale legger en het opmetingsplan dient worden vastgesteld dat het perceel 764k volledig overeenstemt met de aanwezige en vastgestelde woonzone. De rechter perceelgrens valt samen met de planologische bestemmingsgrens met het agrarisch gebied. Deze perceelgrens loopt immers evenwijdig met de rooilijn langs de Amandinaweg en ligt op een afstand van 50m van deze rooilijn. De bestemmingsgrens tussen het woongebied met landelijk karakter enerzijds en het agrarisch gebied anderzijds wordt immers bevestigd in het plan 'bestaande toestand'.



Vanuit een landbouwkundig en ruimtelijk oogpunt wordt geen enkele reden gezien voor het creëren van lot 2 gelegen binnen agrarisch gebied. Perceel 765g situeert zich immers volledig binnen agrarisch gebied, tevens herbevestigd agrarisch gebied. Het afsplitsen van een gedeelte van perceel 765g met het oog op een verkoop in functie van het verruimen van de woonkavel kan niet worden toegestaan. Het agrarisch gebied is nu eenmaal niet te beschouwen als een te incorporeren zone om restpercelen te verruimen tot

een volwaardige woonkavel.

Perceel 765g is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied en is op basis van de beschikbare landbouwgegevens in professioneel landbouwgebruik en vormt met de naastliggende percelen een aaneengesloten akkerkavel van circa 1,5 ha. De inname van actief uitgebaat herbevestigd agrarisch gebied druist in tegen de goede ruimtelijke ordening. Ondanks de geringe oppervlakte is het creëren van een spievormige lot geen meerwaarde voor de landbouwwuitbating. Het agrarisch gebied en met name het perceel 765g dient in één geheel behouden te blijven. Bovendien wordt voor het creëren van lot 2 geen enkele verantwoording/ motivatie opgegeven in de aanvraag waardoor er geen noodzaak wordt aangetoond voor deze splitsing van perceel 765g.

Het departement Landbouw en Visserij benadrukt dat de eventueel nieuw te bouwen constructies, bouwvrije zijstroken en tuinzones volledig dienen gerealiseerd te worden binnen de geëigende woonbestemming, zijnde perceel 764k. Gelet op het feit dat dit perceel volledig is gelegen binnen het woongebied met landelijk karakter is een verkavelingsvergunning m.i. niet nodig.

*Gelet op bovenstaande overwegingen waarbij de inname voor de bouwkwavel deels voorbij gaat aan het bestemmingsvoorschrift agrarisch gebied wordt een **ongunstig advies** verleend voor deze aanvraag.'*

Het advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt niet gevolgd. Het advies wordt behandeld in de rubriek 'Goede ruimtelijke ordening'.

Het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 20 december 2022 is voorwaardelijk gunstig. Het advies luidt als volgt:

[...]

'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 dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies 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.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

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

Het advies van Fluvius dient strikt te worden nageleefd.

Het advies van **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening** afgeleverd op 5 januari 2023 is voorwaardelijk gunstig.

'Advies van De Watergroep

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'

Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening dient strikt te worden nageleefd.

Het advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 5 januari 2023 is gunstig. Het advies luidt als volgt:

'Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

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

Het advies van Proximus wordt bijgetreden.

Besluit

Bovenstaande in overweging genomen kan de aanvraag vanuit ruimtelijk standpunt voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

- **De verkavelingsvoorschriften die door het college van burgemeester en schepenen bij de aanvraag werden gevoegd, zijn van toepassing. De verkavelingsvoorschriften welke door de aanvrager bij de aanvraag werden gevoegd, zijn niet van toepassing;**
- Lot 2 wordt uit de vergunning gesloten;
- Het agrarisch gebied mag niet aangewend worden voor het oprichten van residentiële tuinaanleg of constructies;
- De inrit en toegangen tot het perceel dienen aangelegd te worden rekening houdend met eventuele bomen, verkeersborden en andere elementen op het openbaar domein. In uitzonderlijke gevallen - mits het verkrijgen van de nodige vergunningen/toelatingen van de gemeente – dienen de eventuele kosten voor de verplaatsing of aanplant van een nieuwe boom en van eventuele andere in de weg staande elementen op openbaar domein gedragen te worden door de aanvrager;
- **De rechter zijtuinstrook wordt als een zone non aedificandi aangeduid;**
- De inrit en eventuele carport dienen te worden aangelegd en opgericht in de linkerzijtuinstrook van het bouwkegel;
- Er dient minimaal een boom te worden aangeplant in de achtertuin en een groene buffer langs het agrarisch gebied, hetzij in de vorm van een haag, hetzij in de vorm van een houtkant, om het groen karakter van de straat te bewaren en een duidelijke scheiding tussen het woon- en agrarisch gebied te creëren. De uitvoering van deze voorwaarden zal pas opgelegd worden bij de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. De boom en de haag zijn ten laste van de toekomstige bouwheer;
- Het advies van Fluvius afgeleverd op 20 december 2022 dient strikt te worden nageleefd;
- Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening afgeleverd op 5 januari 2023 dient strikt te worden nageleefd;
- Aan alle voorwaarden moet voldaan zijn vooraleer de verkaveling ten uitvoer gebracht kan worden. Dit houdt in dat zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd en de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening..

Artikel 3.

Het verslag wordt ter zitting goedgekeurd

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

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;*
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.*

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. *De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege*

Voorwaarden

- **De verkavelingsvoorschriften die door het college van burgemeester en schepenen bij de aanvraag werden gevoegd, zijn van toepassing. De verkavelingsvoorschriften welke door de aanvrager bij de aanvraag werden gevoegd, zijn niet van toepassing;**
- Lot 2 wordt uit de vergunning gesloten;
- Het agrarisch gebied mag niet aangewend worden voor het oprichten van residentiële tuinaanleg of constructies;
- De inrit en toegangen tot het perceel dienen aangelegd te worden rekening houdend met eventuele bomen, verkeersborden en andere elementen op het openbaar domein. In uitzonderlijke gevallen - mits het verkrijgen van de nodige vergunningen/toelatingen van de gemeente – dienen de eventuele kosten voor de verplaatsing of aanplant van een nieuwe boom en van eventuele andere in de weg staande elementen op openbaar domein gedragen te worden door de aanvrager;
- **De rechter zijtuinstrook wordt als een zone non aedificandi aangeduid;**
- De inrit en eventuele carport dienen te worden aangelegd en opgericht in de linkerzijtuinstrook van het bouwkavel;
- Er dient minimaal een boom te worden aangeplant in de achtertuin en een groene buffer langsheen het agrarisch gebied, hetzij in de vorm van een haag, hetzij in de vorm van een houtkant, om het groen karakter van de straat te bewaren en een duidelijke scheiding tussen het woon- en agrarisch gebied te creëren. De uitvoering van deze voorwaarden zal pas opgelegd worden bij de toekomstige omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning. De boom en de haag zijn ten laste van de toekomstige bouwheer;
- Het advies van Fluvius afgeleverd op 20 december 2022 dient strikt te worden nageleefd;
- Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening afgeleverd op 5 januari 2023 dient strikt te worden nageleefd;
- Aan alle voorwaarden moet voldaan zijn vooraleer de verkaveling ten uitvoer gebracht kan worden. Dit houdt in dat zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd en de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen. Het college van burgemeester en schepenen treedt bijgevolg de argumenten en motieven zoals vermeld in het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar bij. Het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar is toegevoegd als bijlage.

BESLUIT IN ZITTING VAN 27 maart 2023**Artikel 1.**

De omgevingsvergunning voor verkavelen van 1 lot voor open bebouwing op een perceel met kadastrale gegevens afdeling 1 sectie B nrs. 764K en 765G ter plaatse Koestraat zn. wordt voorwaardelijk afgeleverd aan .

Artikel 2.

De vergunning wordt voorwaardelijk afgeleverd onder volgende voorwaarden:

in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;*
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.*

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. *De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.*

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.*

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. *De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke

of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

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

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;*
- 2° het betrokken publiek;*
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;*
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;*
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;*
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.*

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;*
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;*
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.*

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;*
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;*
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

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

VERDERE INSTRUCTIES

Op 27 maart 2023 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 'besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning' wordt aangeplakt door de gemeente..
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is.
- De gemeente geeft de melding van de aanplakking door aan het omgevingsloket.

2. 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.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Dossiernr. OMV :	OMV_2022105129
Dossiernr. gemeente :	V-2022 0011
Aanvrager :	



Ondertekend door Bert Moyaers (Signature)
Datum: 2023.03.30 11:01:13 CEST
Functie: Burgemeester
Locatie: HERK-DE-STAD

Ondertekend door Nathalie Creten (Signature)
Datum: 2023.03.29 13:34:59 CEST
Functie: Algemeen directeur
Locatie: HERK-DE-STAD

0. ALGEMENE BEPALINGEN

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

De voorgestelde werken moeten optimaal **geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving**. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies **zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.

Binnen de bouwstrook 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.

ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
- de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);
- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua **duurzaamheid en uitzicht** verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in landelijk woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, worden enkel eengezinswoningen toegelaten. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwonen, worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woonsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie of vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale gelijkvloerse vloeroppervlakte van 100 vierkante meter én maximaal 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. Handel en horeca zijn niet toegelaten. De nevenbestemming moet deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling zijn voldoende diepe tuinen voorzien, elke woning kan optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. De beplanting gebeurt bij voorkeur met streekeigen groen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Open bebouwing	Lot 1: Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Lot 2: Uit de vergunning gesloten.

2.1.B. INPLANTING en BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.</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 het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p>	<p>De inplanting gebeurt conform het verkavelingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">• De voorgevel wordt ingeplant op 6,00 m achter de rooilijn. In de voortuin worden geen constructies toegestaan.• De vrijstaande zijgevels op minimaal 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en van de grens met het agrarisch gebied zoals weergegeven op plan.• Bouwdiepte:<ul style="list-style-type: none">○ Gelijkvloers: maximaal 17,00 m zoals weergegeven op het verkavelingsplan○ Verdieping: maximaal 12,00m• De bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50 m t.o.v. het maaiveld voor het hoofdgebouw en van 4,00 m voor de gelijkvloerse uitbreiding.• Dakvorm is vrij. Dakhelling tussen 0° - 40°.• Lessenaarsdak is niet toegelaten

2.1.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie 1.2.	De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING en BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<ul style="list-style-type: none">- De vrijstaande bijgebouwen dienen opgericht te worden binnen lot 1, waarbij een minimale afstand van 3,00 m tot de grens met het agrarisch gebied gerespecteerd moet worden en 1,00 m met de zijdelingse perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de buren.- De rechter zijtuinstrook is een zone non aedificandi en komt niet in aanmerking voor de aanleg van verhardingen, vertuining of het oprichten van constructies van elke soort.- Er kan een open carport ingeplant worden tegen of op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens, mits akkoord van de aanpalende eigenaar. Deze carport moet zich in een zone van 8,00 m bevinden tov de voorbouwlijn.

	<ul style="list-style-type: none"> - Totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen; maximaal 40 m². - Bouwhoogte: maximaal één bouwlaag.
--	--

2.2.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bijgebouwen kunnen in andere materialen en vormen toegestaan worden dan het hoofdgebouw op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Zie ook punt 3.2. verhardingen</p> <p>Zonnepanelen op hellende dakvlakken zijn toegelaten tot een maximum van 80% van de totale oppervlakte van elk dakvlak. Zonnepalen op platte daken zijn eveneens toegelaten.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein.</p> <p>Wel mag het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil, de overgangshelling naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van +/- 30°. Grondverzet en waterafvloeit ten gevolge van de nivellering dienen op het eigen perceel opgevangen te worden.</p> <p>Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegestaan.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Verhardingen moeten beperkt blijven in oppervlakte.</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en inrit voor garages mogen voorzien worden maar moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de</p>	<p>Langs gemeenteweg: maximaal 1 inrit is toegelaten met een breedte van maximaal 4,5 m. De inrit dient aangelegd te worden in de linker zijtuinstrook.</p> <p><u>De inrit dient aangelegd rekening houdende met eventuele bomen, verkeersborden en andere elementen op het openbaar domein.</u> In uitzonderlijke gevallen, waar verantwoord, dienen – mits het verkrijgen van de nodige vergunning/toelating van de gemeente – de eventuele kosten voor de verplaatsing of aanplant van een nieuwe boom en van eventuele andere in de weg staande elementen op openbaar</p>

<p>breedte.</p> <p>Buiten de strikt noodzakelijke verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>	<p>domein, gedragen te worden door de aanvrager.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Maximum 40% van de oppervlakte van het bouwlot mag ingenomen worden door bedaking en verharding. Ook waterdoorlatende verharding moet hierin meegeteld worden.</p> <p>De voortuin mag voor maximum 50% verhard zijn, ook waterdoorlatende verharding telt als verharding. Het resterende gedeelte dient verplicht aangeplant te worden.</p>
--	--

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>De vrijstaande bijgebouwen dienen opgericht te worden binnen lot 1, waarbij een minimale afstand van 3,00 m tot de grens met het agrarisch gebied gerespecteerd moet worden en 1,00 m met de zijdelingse perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de bureu.</p> <p>De rechter zijtuinstrook is een zone non aedificandi en komt niet in aamerking voor de aanleg van verhardingen, vertuining of het oprichten van constructies van elke soort.</p> <p>In de tuinzone worden verder geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten. Zie ook 2.2.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <p>Houten panelen worden niet toegestaan in de voortuin.</p> <p>Betonplaten worden niet toegelaten.</p>	<p>Afsluitingen moeten verplicht worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Gemene hagen kunnen mits akkoord van de buur worden aangeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens. In het andere geval dienen hagen aangeplant te worden op minimaal 0,50 m van de perceelsgrenzen.</p> <p>Afsluitingen: totale maximale hoogte 2,00 m. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de maximale hoogte 0,80 m.</p>

3.5. GROENELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er dient een boom aangeplant te worden van een inheemse soort (bv. zomer- of wintereik, wilg, beuk, plataan of gelijkwaardig).</p> <p>Bomen met een gedrongen groei (bol-, leibomen, enz.) worden niet aanvaard als een volwaardige aanplant.</p>	<p>De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</p> <p>Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p> <p>Op elk bouwlot dient een inheemse, hoogstammige boom aangeplant te worden. De aanplant dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na beëindiging van de bouwwerken van de toekomstige woningen.</p> <p>De aan te planten boom moet een minimale stamomtrek hebben van 14/16 cm, met een kruinhoogte die gangbaar is voor een hoogstammige boom.</p> <p>Bij uitval moet de boom worden heraanplant in het eerst</p>

<p>De boom moet de kans krijgen om volwaardig uit te groeien. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting in met kwalitatief degelijk plantgoed, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en zo nodig het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat.</p>	<p>daaropvolgende plantseizoen.</p> <p>De boom moet op een afstand van meer dan 15,00 m van de woning worden aangeplant. Indien de achtergelegen tuindiepte dit niet toe laat mag de boom op een kleinere afstand tot de woning worden aangeplant.</p> <p>De aanplant van de boom dient te gebeuren conform de heersde regelegeving.</p>
---	---