

Provincie Antwerpen
Gemeente HERSELT

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 21 augustus 2023

Aanwezig: Peter Keymeulen - burgemeester
Kristof Van Dingenen, Mark Van den Wouwer, Raf Vangenechten,
Geert Sterckx, Elke Verlinden - schepenen
Tina Vervloessem - algemeen directeur

OMGEVING

15. Verkavelingsdossier nr. 046/737 - Landmeter De Groot Marjan - Berglaan 4 met hoek Oude Baan 82 - verkaveling van 1 tuinlot (Oude baan 82) voor open bebouwing - beslissing: voorwaardelijke vergunning

Uiterste beslissingsdatum: 29 augustus 2023
1.777.816 VERKAVELINGEN

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN HERSELT TOT VERGUNNING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Datum beslissing: maandag 21 augustus 2023
Intern dossiernummer: 046/737
Projectnummer omgevingsloket: OMV_2023037408

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door mevrouw Marjan De Groot, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 15 maart 2023.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 mei 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Oude Baan 82 en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 622 L4.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een tuinlot voor open bebouwing in de achtertuin van Oude Baan 82.**

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.

Advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar

Dossiergegevens

Het dossier werd digitaal ingediend op 15 maart 2023. De aanvraag werd op 16 mei 2023 volledig en ontvankelijk verklaard en behandeld volgens de gewone procedure.

Omschrijving van de vergunningsaanvraag

Onderwerp

De aanvraag betreft de vorming van 1 lot, namelijk een tuinlot voor open bebouwing in de achtertuin van de woning Oude Baan 82. Om de terreinen bouwrijp te maken, voorziet de aanvraag hiernaast nog in het vellen van de aanwezige bomen en begroeiing en eveneens in het slopen van de bestaande constructies aanwezig op het terrein.

Omschrijving van de duur en fasering

De aanvraag werd gedaan voor onbepaalde duur.
Er werd geen fasering aangevraagd.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 23 mei 2023 t.e.m. 21 juni 2023.
Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ontvangen.

Gekende historiek

Volgende vergunningen en beslissingen werden afgeleverd en waren op de datum van de indiening van omgevingsvergunningsaanvraag van toepassing:

Stedenbouwkundige vergunningen:

6 maart 2000: het bouwen van een veranda en bergplaats – dossiernummer 2000/04757

Externe adviezen

Het advies van **de dienst Integraal Waterbeleid** afgeleverd op 22 juni 2023, is een **voorwaardelijk gunstig** en wordt als bijlage toegevoegd. Het advies is samengevat als volgt gemotiveerd:

1. WETTELIJKE BASIS VOOR DE WATERTOETS

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid gecoördineerd op 15 juni 2018 werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen.

In uitwerking van artikel 7 van het watertoetsbesluit werd specifiek voor de provincie Antwerpen een eigen provinciaal beleidskader rond wateradviezen uitgewerkt. Dit beleidskader verduidelijkt wat de gehanteerde krijtlijnen zijn voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het watersysteem, en met welke zaken een aanvrager rekening moet houden voor het verkrijgen van een gunstig wateradvies. Het provinciale beleidskader voor wateradviezen werd door de deputatie goedgekeurd in zitting van 12 december 2019 en is te vinden op de website van de provincie Antwerpen:

<https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dlm/dienst-integraal-waterbeleid/wonen-ofwerken-langs-een-waterloop/watertoets.html>

2. KENMERKEN WATERSYSTEEM

2.1. Waterloop nr. A.7.22.1, Oude Loop van 2de categorie

Het project paalt niet rechtstreeks aan de waterloop, het project watert er (deels) naar af.

2.2. Kaartgegevens

Het project grenst volgens de pluviale overstromingsgevaarkaarten aan overstromingsgevoelig gebied.

Volgens het gewestplan zijn de percelen gelegen in woongebieden. Het gebied is volgens de BWK biologisch minder waardevol.

2.3.

Voorschriften waterbeheerplan

Volgende voorschriften van een waterbeheerplan zijn van toepassing:

- Krachtlijn 1: terugdringen van risico's die de veiligheid aantasten; het voorkomen, het herstellen en waar mogelijk het ongedaan maken van watertekort;
- Krachtlijn 2: water voor de mens: scheepvaart, watervoorziening, industrie en landbouw, onroerend erfgoed, recreatie;
- Krachtlijn 3: de kwaliteit van water verder verbeteren;
- Krachtlijn 4: duurzaam omgaan met water;
- Krachtlijn 5: voeren van een meer geïntegreerd waterbeleid.

3. VERENIGBAARHEID MET HET WATERSYSTEEM

Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan door:

- *wijziging van infiltratie naar het grondwater* aangezien verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en een verminderde infiltratie in de bodem tot gevolg hebben;
- *wijziging van het overstromingsregime*, aangezien verhardingen en bebouwing een versnelde afvoer van hemelwater en bijkomende wateroverlast tot gevolg kunnen hebben;

Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht. Het project wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Gezien het risico beperkt is tot het gevraagde project, dient de eigenaar zelf alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om eventuele waterschade te voorkomen.

4. VOORWAARDEN EN MAATREGELEN

4.1. Algemene en wettelijke voorwaarden

4.1.1. *Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren*

Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het **dakwater** moet zoveel mogelijk **hergebruikt** worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het **overige** afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden **geïnfiltreerd** en/of – wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

4.1.2. *Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren*

Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelinginstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere aanvullingen en updates).

Het is **verboden** huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding. De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II.

4.2. Specifieke voorwaarden (art. 1.3.1.1 §1 DIW dd.18/07/03 en art. 7 §1 4° UB dd. 20 juli 2006)

Teneinde het schadelijk effect te **voorkomen/beperken/herstellen/compenseren** worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

4.2.1. *Voor de wijziging van infiltratie naar het grondwater*

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke, provinciale, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthoudenbergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Infiltratievoorziening

De toekomstige ontwikkeling dient te worden voorzien van een hemelwaterput, aangesloten voor hergebruik, die overloopt naar een infiltratievoorziening. Om effectief te zijn en drainage van het grondwater te vermijden, dient de toekomstige infiltratievoorziening zich geheel boven de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand te bevinden. Enkel het volume en de oppervlakte van de infiltratievoorziening boven dit peil kunnen in rekening genomen worden. Op basis van de drainageklasse van de bodemkaart, zoals raadpleegbaar op Geopunt, is de maximaal toegestane diepte van een infiltratievoorziening op dit perceel 30 cm.

Gezien de hoge grondwaterstand dient een open infiltratiesysteem, type wadi of infiltratiekom, te worden aangelegd.

Tijdens de uitvoering van de werken moet de locatie van de infiltratiezone gevrijwaard worden van zware belasting om bodemverdichting te vermijden. Zo kan de infiltratiecapaciteit maximaal behouden blijven.

Indien met een reeks peilbuismetingen kan worden aangetoond dat de voorjaarsgrondwaterstand zich dieper onder het maaiveld bevindt, kan het advies herbekeken worden.

Bij de dimensionering van de toekomstige infiltratievoorziening mag enkel rekening worden gehouden met de nuttige volumes en oppervlaktes. Bij de bepaling van het infiltratievolume mag enkel het netto-volume (=effectief beschikbare volume) in rekening gebracht worden en niet het bruto-volume (=buitenafmetingen voorzieningen). Bij bepaling van de infiltratieoppervlakte mag voor ondergrondse voorzieningen of bovengrondse voorzieningen dieper dan 30 cm enkel de vrij liggende wandoppervlakte in rekening worden gebracht. Enkel de wanden die 2x hun hoogte van andere infiltratievoorzieningen of minstens 1x hun hoogte van andere ondergrondse constructies (zoals putten of funderingen) gelegen zijn, mogen in rekening worden gebracht.

Voorwaarden:

- *De bodem van de toekomstige infiltratievoorziening mag niet lager dan 30 cm onder het maaiveld worden geplaatst.*

- *De infiltratievoorziening dient correct gedimensioneerd te worden, rekening houdend met nuttige oppervlaktes en volumes.*

4.2.2. Voor de wijziging van overstromingsregime

Uit de modelleringstudie van de pluviale overstromingskaarten blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar ter hoogte van de straat in kwestie een waterpeil van 16,37 meter TAW optreedt. De percelen liggen hoger en zouden niet overstromen. Desondanks zijn ergere overstromingen niet uit te sluiten en kan geen sluitende garantie worden gegeven dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Voorwaarden:

- *Er moet overstromingsvrij gebouwd worden (vloerpeil op minstens 16,67 mTAW (= hierboven vermeld getal + 30cm naar boven afronden)).*
- *De eigenaar dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om op zijn eigen goed waterschade te voorkomen.*

5. TOETSING EN CONCLUSIE

Gunstig, **mits** rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- *De bodem van de toekomstige infiltratievoorziening mag niet lager dan 30 cm onder het maaiveld worden geplaatst.*
- *De infiltratievoorziening dient correct gedimensioneerd te worden, rekening houdend met nuttige oppervlaktes en volumes.*
- *Er moet overstromingsvrij gebouwd worden (vloerpeil op minstens 16,67 mTAW (= hierboven vermeld getal + 30cm naar boven afronden)).*
- *De eigenaar dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om op zijn eigen goed waterschade te voorkomen.*

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 juni 2023 is een **voorwaardelijk gunstig** advies en wordt als bijlage toegevoegd. Het advies is samengevat als volgt gemotiveerd:

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

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

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

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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

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

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

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

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

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	253,10	53,15	306,25
Eindtotaal		253,10	53,15	306,25

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

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.

Het advies van **HidroRio - Pidpa** afgeleverd op 9 juni 2023, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en wordt als bijlage toegevoegd. Het advies is samengevat als volgt gemotiveerd:

1. Beschrijvend gedeelte:

1.a. Van toepassing zijnde regelgeving:

- o Het Vlaams reglement houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- o De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- o De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.
- o Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- o Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- o Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad (zie website www.pidpa.be).
- o De technische voorschriften PWA (zie website www.pidpa.be).
- o Het hemelwater- en droogteplan van deze gemeente is beschikbaar. Deze zijn raadpleegbaar op onze website www.pidpa.be.
- o Het watertoetsbesluit en de daarbij horende informatieplicht (www.waterinfo.be/Watertoets).
- o Deze lijst is niet limitatief.

1.b. Omgevingsanalyse:

- o De ontwikkeling is gelegen in het centrale gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd);
- OF
- o De ontwikkeling is gelegen in het geoptimaliseerde buitengebied met recente aansluiting op een zuiveringsstation (groen gearceerd);
- o Deze ontwikkeling is **niet** gelegen in signaalgebied; in voorkomend geval is een vervolgtraject mogelijk vanwege de vergunningverlenende overheid.
- o Deze ontwikkeling is gelegen in overstromingsgevoelig gebied dat op de NOG-kaart staat ingekleurd als overstroombaar vanuit een waterloop. Ook op de pluviale overstromingskaarten staat de straat en een deel van het perceel ingekleurd. Zoals voorzien in het watertoetsbesluit dienen de nodige beschermingsmaatregelen

genomen te worden om de (toekomstige) gebouwen te vrijwaren van een overstroming.

1.c. Weerhouden geval volgens het ontwikkelingsreglement:

- De ontwikkeling ligt in centraal gebied, grenzend aan centraal gebied of in geoptimaliseerd buitengebied en er zijn enkel beperkte rioleringswerken en bijhorend sleufherstel van de bestaande wegenis binnen het openbaar domein en valt dus onder de specifieke voorwaarden van het geval A.2. van het ontwikkelingsreglement.

1.d Weerhouden bepalingen volgens het ontwikkelingsreglement:

- o Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor een offerte over aan de ontwikkelaar.
- o De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde, geraamde kostprijs.
- o Onvoorziene omstandigheden tijdens uitvoering van de werken die aanleiding geven tot een stijging van de kosten worden eveneens aangerekend aan de ontwikkelaar.

2. Voorwaarden: (onverminderd de bepalingen uit het ontwikkelingsreglement)

2.a. Specifieke voorwaarden:

- o De DWA-afvoer en de RWA-afvoer zullen dienen aangesloten te worden op de gemengde riolering langsheen de Berglaan.
- o Het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- o Ter hoogte van de rooilijn dient er een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden, per lot (een RWA-huistaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht). Deze putjes dienen maximaal 1m uit elkaar geplaatst te worden en minimaal 0,5m.
- o De huistaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa.
- o Offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
- o Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor offerte over aan de ontwikkelaar.
 - Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door Pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies.
 - De werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer. Dit kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.
- Realisatie van de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling
- Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur.
- Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat, reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling, dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.
 - Dossierkost
- Er dient door de ontwikkelaar een éénmalige dossierkost betaald te van **250 euro** (excl. btw), zoals vermeld in punt 2.b. en conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement (deze dossierkost dient betaald te worden nadat de vergunning werd afgeleverd).

2.b. Algemene voorwaarden:

- De dossierkost, conform artikel 5 van het ontwikkelingsreglement, dient betaald te worden nadat Pidpa in kennis werd gesteld van het afleveren van de vergunning. Deze dossierkost wordt door Pidpa rechtstreeks aan de ontwikkelaar gefactureerd. Deze dossierkost staat volledig los van een eventuele offerte voor het uitvoeren van werken door Pidpa.
- De ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden nageleefd te hebben om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:
 - De in artikel 5 van het ontwikkelingsreglement bedoelde dossierkosten moeten volledig betaald zijn.
 - De in artikel 6 van het ontwikkelingsreglement opgemaakte offerte, ter realisatie van de uitbreiding van het rioleringsnetwerk, moeten door de ontwikkelaar aan Pidpa volledig betaald zijn.
- Voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen / huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering.
- Bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietmeter te plaatsen.
- Bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

3. **Beoordeling:**

Het advies is **voorwaardelijk gunstig**, er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Het advies van **Pidpa - drinkwater** afgeleverd op 17 mei 2023, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en wordt als bijlage toegevoegd. Het advies is samengevat als volgt gemotiveerd:

- Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De ontwikkeling is aansluitbaar op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet.
- Voor een aansluiting op het drinkwaternet zijn volgende reglementen van toepassing:

- Het Algemeen waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- Het Bijzonder Waterverkoopreglement (zie onze website bij [Waterverkoopreglementen | Pidpa](#)).
- Alle informatie en voorwaarden op technisch en administratief vlak kunt u terugvinden op onze website: <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater>
- In Herselt heb je een attest van de technische dienst van de gemeente nodig vooraleer Pidpa een nieuwe aansluiting mag maken.
 - Zodra de bouwvergunning wordt afgeleverd kan de aansluiting op ons drinkwaternet worden aangevraagd via <https://www.pidpa.be/ons-aanbod/drinkwater/nieuwe-aansluiting>.

Beoordeling:

Het advies is **gunstig**, mits er voldaan wordt aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 24 mei 2023, is een **gunstig advies** en wordt als volgt gemotiveerd:

- 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 **Telenet** afgeleverd op 31 mei 2023, is een **gunstig advies** en wordt als volgt gemotiveerd:

Ref.: 25120178

Aansluitbaar Telenet met clausule:

- Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.
- Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Telenet netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.
- Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Telenet netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij.
- Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.
- Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparaat zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

Interne adviezen

Het advies van de **dienst openbare werken** afgeleverd op 1 augustus 2023, is een **voorwaardelijk gunstig** advies en is als volgt gemotiveerd:

INFORMATIE VOOR DE VERKAVELAAR

Algemeenheden waarmee de nutsmaatschappijen rekening dienen te houden bij opstellen van een raming en een advies :

Bestaande palen van bovengrondse nutsleidingen die zich vóór een bouwperceel bevinden dienen op kosten van de verkavelaar verplaatst te worden naar een zijdelingse perceelsgrens.

Nieuwe palen voor nutsleidingen dienen ingeplant te worden ter hoogte van een zijdelingse perceelsgrens.

Nutsmaatschappijen:

PIDPA: in verband met het waterleidingnet

PIDPA/HIDRORIO: in verband met riolering (DWA) en regenwaterafvoer (RWA)

FLUVIUS: in verband met elektriciteit, openbare verlichting en gas.

TELENET: in verband met informatie en telecommunicatiesignalen

PROXIMUS: in verband met informatie en telecommunicatiesignalen

Het bedrag van de financiële en/of andere tussenkomsten zal blijken uit de door de maatschappijen opgemaakte kostenraming en/of advies.

Bij de inplanting en vormgeving van de gebouwen dient rekening te worden gehouden met de distributie-elementen aanwezig voor het perceel. Kosten voor eventuele verplaatsingen vallen ten laste van de verkavelaar.

LASTEN EN VERPLICHTINGEN TEN LASTE VAN DE VERKAVELAAR

Alle financiële en/of andere tussenkomsten en voorwaarden met betrekking tot de aanleg of wijzigingen aan de nutsleidingen, opgelegd door de nutsmaatschappijen, moeten worden voldaan.

De geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en/of aardgas, inzake privé-verkavelingen moeten strikt worden nageleefd. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via www.fluvius.be.

Het aanbrengen van verharding op openbaar domein (de berm) wordt uitgevoerd volgens de voorwaarden zoals door de gemeenteraad tijdens de zitting van 21 maart 2016 'Reglement voor het aanleggen en/of wijzigen van een oprit, voetpad of boordstenen op openbaar domein'. De maximale breedte van de oprit op openbaar

domein bedraagt 5 meter of 7,5 meter voor een gekoppelde oprit (breder mits gegronde motivering). De verharding van de oprit op openbaar domein maakt deel uit van een aparte vergunningsaanvraag.

Waterhuishouing op het perceel:

Wanneer er grachten aanwezig zijn op het te verkavelen perceel moet de doorvoer van oppervlaktewater van aansluitende grachten en percelen behouden blijven. Het perceel ligt in overstomingsgevoelig gebied. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de opbouw van de gebouwen (advies Pidpa).

Waterhuishouding

Wanneer er grachten aanwezig zijn op het te verkavelen perceel moet de doorvoer van oppervlaktewater van aansluitende grachten en percelen behouden blijven.

Het advies van de **milieudienst** afgeleverd op 11 augustus 2023, is een **ongunstig advies** en wordt als volgt gemotiveerd:

Elementen uit de vergunningsaanvraag

Het betreft géén nieuwe hinderlijke inrichting. De MER-plicht is niet van toepassing. Het voorwerp is niet milieutechnisch van aard, en handelt over het verkavelen van een tuinlot voor open bebouwing in de achtertuin van Oude Baan 82.

Water

De aanvraag omvat geen wijzigingen die een bijzondere negatieve invloed op het grond- en oppervlaktewater kunnen veroorzaken. Er is geen recent bodemattest beschikbaar.

Natuur

De aanvraag omvat het vellen van 1 hoogstammige spar. Deze bevindt zich in de voortuin van het nieuwe gewenste lot. Op het inplantingsplan nieuwe toestand is te zien dat op de locatie van de boom zich de oprit bevindt. In de beschrijvende nota staat te lezen dat er zich op het perceel 2 waardevolle eiken bevinden en dat de rest van de vegetatie minder waardevol is.

De inpassing van het nieuwe lot ten opzicht van de bestaande vegetatie kan niet gunstig beoordeeld worden. Aan de linker zijde staan twee eiken op korte afstand van de perceelsgrens. De te bebouwen oppervlakte staat ingetekend tegen deze bomen. De kroonprojectie van deze bomen valt bijgevolg voor een groot deel binnen deze zone. Hierdoor zullen deze bomen, bij bebouwing onder de kroonprojectie, extra stress ondervinden en mogelijks afsterven. Daarnaast zullen de bomen ook drastisch gesnoeid moeten worden om hier een woning naast of onder te krijgen. Deze drastische snoei kan eveneens dodelijk zijn voor de bomen.

De verhardingen werd ook ingetekend. De opritten bevinden zich waar op dit moment de hoogstammige spar bevindt. Indien de opritten gespiegeld zouden worden naar de linkerkant van het te bebouwen lot (en op voldoende afstand blijven van de boom op openbaar domein dewelke ook behouden moet blijven) kan deze boom behouden blijven.

ADVIES

De aanvraag wordt geadviseerd als 'ongunstig'.

Beoordeling van de aanvraag

1) Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

- **Ligging volgens gewestplan**

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan met bestemming **woongebieden**.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- **Ligging volgens bijzonder plan van aanleg**

Het terrein is gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg Bergom 2 bis. Dit BPA werd opgeheven en overschreven door het RUP Woonkernen.

Binnen dit plan werd er gekozen voor bebouwing langsheen de Oude Baan met oriëntatie naar deze weg. Hieruit volgend werd er voldoende tuinzone (zone voor binnenplaatsen en tuinen) op het perceel voorzien.

Binnen de contouren van dit BPA werd er gekozen om geen bebouwing of ontwikkeling te voorzien langsheen de tuinzone van de Berglaan.



- **Ligging volgens uitvoeringsplan**

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, RUP Woonkernen, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2018, deelplan Bergom, artikel nummer 4; Randverkaveling.

De zone omvat hoofdzakelijk bestaande ingesloten verkavelingen met een traditioneel landelijk karakter. Het behoud en versterken van het groene karakter binnen deze zone wordt vooropgesteld.

De vergunningverlenende overheid zal hierover oordelen op basis van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de lokale ruimtelijke draagkracht.

- **Ligging volgens verkaveling**

Het terrein is niet gelegen binnen een niet-vervallen goedgekeurde verkaveling.

- **Overeenstemming met het plan van toepassing**

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, RUP woonkernen.

Artikel 4.2.7 van RUP woonkernen Bergom – artikel 4 Randverkaveling

In artikel 4.2.7 wordt bepaald dat minstens 60% van het perceel als groene ruimte ingericht dient te worden, waarvan max. 10% mag ingericht worden met waterdoorlatende materialen op voorwaarde dat dit een overwegend groen karakter heeft en als dusdanig behouden blijft.

Op elk nieuw gecreëerd lot en het lot met de bestaande woning dient echter minstens 60% van het perceel aangelegd te worden als groenzone. In de specifieke verkavelingsvoorschriften voor het bebouwbaar lot wordt telkens verwezen naar de voorschriften conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling. Op het verharding/bebouwingsplan is een zone voor een bijgebouw voorzien met een oppervlakte van 20 m² voor het eventueel stallen van fietsen, (afval)containers en tuingerief. Gezien artikel 4.2.6; 'Bijgebouwen' is er maximaal 1 (collectief) bijgebouw per hoofdgebouw toegelaten in de achtertuin. Het oprichten van een bijgebouw in de achtertuin dient beperkt te worden tot max. 5% van de perceelsoppervlakte van het nieuw gecreëerde lot met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m². Voor dit perceel betekent een maximale oppervlakte van 29,35 m².

Artikel 4.2.6 van RUP woonkernen Bergom – artikel 4 Randverkaveling

Eveneens kan er conform artikel 4.2.6. bij het ontwikkelen van een vrijstaande bebouwing, in één zijtuinstrook een open carport toegelaten worden. Door deze mogelijke toekomstige bebouwing van een open carport en het benutten van de maximale oppervlakte voor een bijgebouw verkleint de bouwzone voor het hoofdgebouw zeer sterk. Gezien het nieuwe lot een beperkte (bouw)diepte heeft, op de linker perceelsgrens een diepte van 34,10 meter en de rechter perceelsgrens met een lengte van 29,74 meter, is de achtertuinzone zeer beperkt voor het realiseren van een toekomstige gezinswoning. Gezien er toepassing kan gemaakt worden van de 2/3 de regel voor de voorgevelbreedte kan de voorgevel in een toekomstig project 12,45 meter bedragen. Als er voor deze optie wordt gekozen, heeft dit een weerslag op de maximale bebouwing voor het hoofdgebouw, dit vooral op de maximale bouwdiepte die hierdoor verkleint.

• **Besluit**

Het gevraagde kan de legaliteitstoets **niet** doorstaan. De nieuw op te richten woning wordt niet in harmonie met de omgeving voorzien. Zowel langs de Oude Baan en de Berglaan zijn de kavels van een ruimere orde. De aanvraag verduidelijkt evenmin onvoldoende hoe het minimale groenpercentage van 60% op de gehele projectzone gerealiseerd zal worden met de inachtnaam van de voorschriften van het RUP Woonkernen.

2) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Met het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (DIWB) heeft de Vlaamse overheid een watertoets (artikel 1.3.1.1 DIWB) ingevoerd. Via het instrument van de watertoets, in uitvoering van het Watertoetsbesluit, wordt de impact van de aanvraag op het watersysteem beoordeeld en hoe eventuele schadelijke effecten kunnen voorkomen, beperkt of gecompenseerd worden.

Het perceel is niet ingekleurd op de advieskaart watertoets, er moet bijgevolg principieel geen advies gevraagd worden aan de waterbeheerder voor voorliggend project.

De beschikbare overstromingskaarten met overstromingsgevoelige gebieden voor zeeoverstromingen, fluviële of pluviale overstromingen (bijlage III, IV en V bij het uitvoeringsbesluit van de watertoets) werden geraadpleegd. Het perceel is:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstromingen
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor fluviële overstromingen
- gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor pluviale overstromingen (score C)

Gezien deze score werd er advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid en dient bij mogelijke toekomstige bebouwing rekening gehouden te worden met de vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden opgenomen in hun advies (zie hoger vermeld onder externe adviezen).

3) Mer-screening

Het project is opgenomen in bijlage III van het MER-besluit. Voor de aanvraag geldt een screeningsplicht.

De aanvraag valt onder rubriek 10b - stadsontwikkelingsprojecten van het MER-besluit. De bespreking van de effecten wordt in bovenstaande titels gedaan.

Een mer-screening werd toegevoegd aan het dossier.

4) Beschrijving van het project

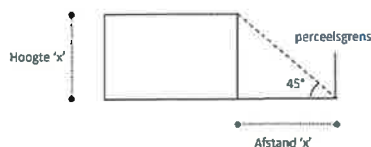
De nieuwe verkaveling voor 1 lot, namelijk een tuinlot voor open bebouwing in de achtertuin van de woning Oude Baan 82. Deze situeert zich binnen het kadastrale perceel 1/A/622 L4. Het lot binnen deze verkaveling heeft een oppervlakte van 587 m² voor een opdeling in 1 lot open bebouwing en een restperceel benoemd als lot 2 met de bestaande woning, met oriëntatie naar Oude Baan, met een oppervlakte van 1156 m². De minimale perceelsbreedte bij verkaveling voor open bebouwing bedraagt 15 meter. Hieraan wordt voor het nieuwe lot aan voldaan.

Op het eigendom, binnen de grenzen van de nieuwe verkaveling, bevinden zich de bestaande bijgebouwen, die zich merkkelijk lager bevinden dan de naastliggende woning Berglaan nummer 6. Deze constructies worden gesloopt voor het realiseren van deze verkaveling samen met het rooien van de bomen binnen het te ontwikkelen gebied.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 587 vierkante meter. De voorste perceelsgrens heeft een breedte van 19 meter en de achter perceelsgrens heeft een breedte van 18,48 meter. De linker perceelsgrens heeft een diepte van 34,10 meter en de rechter van 29,74 meter. De bouwzone op het verkavelingsplan is voorzien op 15 meter uit de as van de voorliggende weg Berglaan, op 3,68 meter van de linker perceelsgrens gemeten op de voorgevelbouwlijn en op 3,20 meter gemeten op de kleinste afstand. De bouwzone is voorzien op 3 meter uit de rechter perceelsgrens.

De inplanting van de nieuwe open bebouwing is voorzien op gelijke inplanting van de naastliggende woning Berglaan 6. Het RUP schrijft voor dat de voorgevelbouwlijn zich dient te richten naar de meest recent vergunde woningen.

De bouwzone van het hoofdgebouw heeft een breedte van 12 meter en een diepte van 12 meter, volgens het ingediende plan. De achtertuin heeft hierdoor op de kleinste afstand tot de achtergrens een afstand van 10,17 meter. Bij een mogelijk ontwerp dient er rekening gehouden te worden met de 45°regel ten opzichte van achterperceelsgrens, zoals opgenomen in de algemene bepalingen van het geldende RUP.



- **45°-regel:** Bij toepassing van de 45° regel dient de inplantingsafstand van de bebouwing ten opzichte van de perceelsgrens of de aanpalende bebouwing minimaal gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het bouwvolume.

Achter de nieuw op te richten woning is er op het verhardingsplan een bijgebouw ingetekend met een oppervlakte van 4 meter bij 5 meter (20 m²) op ten minste 1 meter uit de perceelgrenzen. Eveneens is er op het verhardingsplan een terras voorzien achter de nieuwbouw met een indicatieve oppervlakte van 30 m² en een openlucht parkeerplaats voor 2 wagens namelijk 2 in de voortuin. Het plan maakt duidelijk dat er weinig bruikbare tuinruimte meer overblijft voor de bewoners.

Lot 2 heeft een oppervlakte van 1.156 vierkante meter. Hierop is de bestaande woning aanwezig. De verharding en bebouwing bedraagt voor dit restperceel ongeveer 407 vierkante meter. Dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Gelet op artikel 4.2.2 van het verordenend gedeelte van de voorschriften van het RUP, deelzone Bergom, artikel 4; Randverkaveling, bedraagt de perceelsbreedte voor de nieuwe percelen waar een open bebouwing op zal gerealiseerd worden minstens 15 meter, waarbij de voorgevelbreedte dient te worden gepositioneerd op de voorgevelbouwlijn. Volgende verkavelingsvoorschriften zijn voorgesteld voor lot 1:

Gebouw	
Oppervlakte	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling.
Volume	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling.
Dakuitvoering	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling.
Type gebouw	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling.
Materiaalgebruik	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling
Aantal bouwlagen	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling.
Ander voorschrift voor het gebouw	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling.
Vrijstaande handelingen in de tuinzones	
Voortuinstrook - constructies	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling
Zijtuinstrook – constructies	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling.
Achtertuintrook - constructies	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling.
Afsluitingen op de perceelsgrens	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling.

Andere voorschriften voor de tuinzones	
<i>Toelichting</i>	<i>Voorschrift</i> Conform RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling.

Deze voorgestelde voorschriften zijn zeer algemeen beschreven en kunnen niet in zijn geheel in toepassing worden gebracht op de nieuw gecreëerde kavel. Er is geen verdere specificatie voorzien in de voorschriften met toepassing op het lot binnen deze nieuwe ontwikkeling.

5) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de relevante aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4. VCRO, is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

• Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen in een woonzone van Bergom. De straat Berglaan is een woonlint nabij de kern van de deelgemeente Bergom. De bestaande woning Oude Baan 82 heeft zijn oriëntatie naar deze straat en betreft hier een hoekperceel. De onmiddellijke omgeving wordt vooral gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen op vrij ruime percelen binnen het woongebied.

Het nieuwe lot van de aanvraag is gelegen langsheen de Berglaan in de achtertuin van de aanwezige woning.

Voorliggend project voorziet in 1 kavel voor open bebouwing met twee parkeerplaatsen in de voortuin en een klein bijgebouw in de achtertuin. De beperkte aanwezigheid van zulk soort geringe kavels in oppervlakte die zich in de Berglaan bevinden vormt een stijlbreuk met grote impact op de omgeving. Dergelijke beperkte woontypologie vinden we amper terug in de nabije omgeving van de gevraagde ontwikkeling. De bestaande en nog meer recente verkavelingen in de omgeving zijn van een orde waarbij de nieuw gevormde kavels een grotere oppervlakte benemen. Bijkomend is de oppervlakte met de bestaande woning van die orde, dat er thematisch gezien nog een kavel open bebouwing van een vergelijkende orde zou kunnen voorzien worden na afbraak, wat niet wenselijk is. De buurt wordt zo aldus gekenmerkt door ruimere percelen. Wanneer we de nabije omgeving in beschouwing nemen, kan het voorzien van een woning voor open bebouwing op lot 1 met eventueel aansluitende carport niet als inpasbaar in de bestaande omgeving beschouwd worden.

• Mobiliteitsimpact

De aanvraag voorziet in het creëren van 1 lot open bebouwing en een lot met de bestaande woning.

Het bijkomend aantal vervoersbewegingen situeert zich voor woningen doorgaans in de ochtend- en avondspits in de week en verspreid over de dag en in het weekend. In de mer-screeningsnota wordt aangegeven dat de voorgestelde toename qua mobiliteitsbewegingen verwaarloosbaar is en dat de wagens op eigen terrein geparkeerd kunnen worden.

Dit standpunt kan echter niet bijgetreden worden. Het verhardingsplan laat zien dat er per woning 2 parkeerplaatsen voorzien kunnen worden, wat noodzakelijk lijkt omdat het voorzieningenniveau in Bergom zeer beperkt is. Deze parkeerplaatsen bevinden zich in de voortuin. Deze ruimte in de voortuin is zeer beperkt (3 meter) voor een draaicirkel of in- en uitrijden, waardoor de parkeerplaatsen in de voortuin niet zo gebruiksvriendelijk zijn.

De regel voor het voorzien van een oprit is om deze zover als mogelijk van de hoek in te planten. Op deze locatie is dit niet zo vanzelfsprekend, gezien op het openbaar domein ter hoogte een boom is voorzien.

Gelet op het negatief advies van de Milieudienst en het voorzien van de oprit aan de rechterzijde van de kavel niet wenselijk in functie van verkeersveiligheid en een negatieve mobiliteitsimpact.

- **Schaal, ruimtegebruik en de bouwdichtheid**

De projectzone heeft een oppervlakte van 1.743m². Er wordt één bebouwbare kavel en een bestaande woning voorzien.

De hoge bebouwingsdichtheid in toepassing van de voorschriften van geldende RUP is niet in harmonie met de omgeving. Het ontwerp houdt hiermee geen rekening en heeft het maximaliseren van wat mogelijk binnen de voorschriften tot doel, wat niet in overeenstemming met de minimale perceelsoppervlakte binnen deze verkaveling.

Op voorliggende aanvraag is het RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel nummer 4, Randverkaveling van toepassing. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan biedt een grote ontwerp vrijheid wat de bouwprofielen betreft. Deze vrijheid kan echter niet geboden kan worden in deze verkaveling. Op het nieuwe lot kan geen toepassing gemaakt worden van profiel 15/15/10 of 20/13/10 gezien de beperkte diepte van de kavel.

De indicatieve intekening van de mogelijke bouwzone op het verkavelingsplan geeft weer dat de mogelijkheid van bouwprofiel 12/12/(10) kan toegepast worden op lot 1 met een kroonlijsthoogte van 7 meter en een nokhoogte van 12 meter (wat in overeenstemming is met het RUP), maar door de beperkte tuindiepte kan in dat geval de 45°regel niet gerespecteerd worden.

Het verkavelingsvoorstel voorziet in één lot open bebouwing en de bestaande woning. Deze 2 percelen verschillen nogal ten opzichte van elkaar. We kunnen stellen dat lot 1 zeer beperkt is in een tuinzone en het restlot met de woning een ruim perceel is. Door het realiseren van een eengezinswoning kan geen volwaardige achtertuinzone gecreëerd worden, dit in tegenstelling tot de omgeving waar ruime kavels met ruime tuinen overwegen. Bovendien moet opgemerkt worden dat de achtertuin noordelijk gericht is. Hieruit kan besloten worden dat de ruimtelijke draagkracht van deze kavel overschreden wordt en brengt bij een toekomstige een overdimensionering voor deze beperkte oppervlakte met zich mee. Bovendien geeft het RUP aan dat kwaliteitsvol groen zoveel mogelijk behouden moet blijven. Conform het advies van de milieudienst kan aan deze voorwaarde niet voldaan worden door het aangegeven dat de aanwezige bomen gerooid worden. Rekening houdend met het advies van de milieudienst in het huidige voorstel van ontwikkeling met beperkte tuinzones wordt het moeilijk om de te behouden bomen te laten uitgroeien tot kwaliteitsvolle exemplaren. Het project is dan ook niet aanvaardbaar wat schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid betreft.

- **Visueel-vormelijke elementen**

Er wordt geen rekening gehouden met de aanwezige vegetaties. De aanwezige bomen en beplanting worden verwijderd.

De visueel-vormelijke elementen van de toekomstige woning zal beoordeeld worden bij een mogelijk aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning.

- **Cultuurhistorische aspecten**

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een beschermd landschap of in het gezichtsveld van een beschermd monument.

Het perceel bevindt zich in een landelijke omgeving, ten zuiden ligt het domein Hertberg.

De aanvraag brengt de aanwezige erfgoedwaarden of cultuurhistorische aspecten in de omgeving niet in het gedrang.

Een archeologienota is niet van toepassing aangezien de oppervlakte van het perceel kleiner is dan 3000m².

- **Bodemreliëf**

Het terrein vertoont een helling, afhellend richting de achtertuin. Tegen de grens met perceel 1/A/263E is het reliëfverschil opmerkelijk. Het naastgelegen perceel is circa een meter lager gelegen.

Het bestaande reliëf moet zoveel mogelijk worden behouden, rekening houdend met de richtlijnen en voorwaarden uit het advies van de dienst Integraal Waterbeleid. Deze terreinwerken dienen opgenomen te worden binnen de toekomstige bouwaanvraag.

- **Hinderaspecten**

Eventuele hinderaspecten (uitbatingshinder, privacy, geluidsbeheersing, zichten volgens burgerlijk wetboek, bezonning, lichtinval, ...) ten gevolge van de aanvraag beperken zich tot een aanvaardbaar niveau in de omgeving.

- **Gezondheid**

De aanvraag omvat geen hinderlijke inrichtingen (milieu) en heeft geen nadelige gevolgen voor de gezondheid van de omwonenden.

- **Gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

De achtertuinzone van de kavel noordgericht. Gezien de beperkte diepte van de achtertuin, heeft dit een negatieve invloed op het gebruiksgenot.

Het voorzien van een oprit op korte afstand van de hoek Oude Baan met Berglaan is niet aanvaardbaar vanuit goede verkeersveiligheid.

- **Besluit**

Het gevraagde de opportuniteitstoets niet doorstaan. De inplanting van de bouwzone gebeurt niet in harmonie met de omgeving, maar werd gekozen in functie van een maximalisatie van wat mogelijk is op het terrein in overeenstemming met de minimale vastgelegde perceelsbreedtes bij verkaveling. Deze maximalisatie gaat ten koste van het gebruiksgenot van de bewoners (noordgerichte tuinen met beperkte diepte) en de verkeersveiligheid samen met het niet behouden van de aanwezige groenelementen.

Waterhuishouding

Het perceel is volgens het zoneringsplan (publicatie B.S. 2 maart 2016) van Herselt gelegen in centraal gebied (ORANGE).

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de verplichtingen in het kader van waterhuishouding.

Overzicht zones uit zoneringsplannen			
	Centraal gebied/collectief geoptimaliseerd buitengebied	Collectief te optimaliseren buitengebied⁴	Individueel te optimaliseren buitengebied
Betekenis	(Recent) van riolering voorzien gebied. Afvalwater wordt behandeld in een RWZI ¹ .	Afvalwater wordt momenteel nog niet gezuiverd in een RWZI ¹ . Aansluiting is op termijn wel voorzien.	Geen toekomstige aansluiting op het rioleringsnetwerk voorzien. Individuele zuivering van afvalwater is nodig.
Aansluiting huishoudelijk afvalwater op riool	Verplicht.	Verplicht van zodra riolering aanwezig.	Niet mogelijk ² .
Septische put	Verplicht door gemeente en	Verplicht ³	Verplicht ³ , Maar niet voldoende als zuivering op zich,

	rioolbeheerder (minimaal 2000 liter)		eventueel als voorbehandeling
Individuele afvalwaterzuivering (IBA)	Niet toegelaten.	Toegelaten in afwachting van aansluiting op riool, daarna verboden.	Verplicht.

¹ RWZI = RioolWaterZuiveringsInstallatie

² Van zodra een riool aanwezig is, moet het afvalwater van de IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) hierop worden aangesloten.

³ In het collectief te optimaliseren buitengebied waar op termijn riolering wordt voorzien en in het individueel te optimaliseren buitengebied, dient de septische put zowel het grijs afvalwater (bad, douche, wasmachine, keuken) als het zwart afvalwater (toilet) te verwerken (minimaal 3000 liter).

⁴ In het collectief te optimaliseren buitengebied en bij afwezigheid van riolering en een baangracht dient de DWA op sterfput of combinatie IBA – infiltratieput aangesloten te worden tot er de mogelijkheid is aan te sluiten op het rioleringsnet. De RWA kan worden geïnfilteerd op eigen terrein of eventueel geloosd in een perceelsgracht.

Voor elke aansluiting van een DWA- of een RWA-leiding op het openbaar net dient de vergunninghouder steeds een aanvraag in te dienen bij, en vooraf contact op te nemen met HidroRio op het telefoonnummer 0800 90 300.

Algemene conclusie

Er wordt een **ongunstig** advies verleend voor voorliggende aanvraag omwille van volgende redenen:

- De **negatieve legaliteitsstoets**: Het is onduidelijk en niet realistisch hoe het project in overeenstemming gebracht zal worden met artikels 4.2.6 en 4.2.7 van RUP woonkernen Bergom - artikel 4; Randverkaveling voor wat betreft het minimale groenpercentage in verhouding met de beperkte kavel(diepte) en oppervlakte.
- De **negatieve opportuniteitsstoets**: De voorgestelde verkaveling creëert geen meerwaarde voor de omgeving. De inplanting van de bouwzone gebeurde niet in harmonie met de omgeving, maar werd gekozen in functie van een maximalisatie van wat mogelijk is op het terrein, nu en eventueel in de toekomst in overeenstemming met de minimaal vastgelegde perceelsbreedtes bij verkaveling. Deze ontwikkeling gaat ten koste van het gebruiksgenot van de bewoners (noordgerichte tuin met beperkte diepte), de mobiliteitsimpact en niet behouden van groenelementen, wat bevestigd wordt in het **ongunstig advies van de milieudienst**.
- Het **ongunstig advies van de milieudienst**: Er wordt te weinig rekening gehouden met de bestaande vegetatie en bomen. Met het huidig voorstel van ontwikkeling met beperkte tuinzones wordt het moeilijk om de te behouden bomen te laten uitgroeien tot kwaliteitsvolle exemplaren.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 14 augustus 2023.

BESLUIT

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar niet.

Het college van burgemeester en schepenen wijkt af van dit advies met de volgende motivering: Dit project kan in overeenstemming gebracht worden met de voorschriften van het RUP woonkernen. Deze inplanting van de verkavelingsvergunning geeft enkel de maximale mogelijkheden weer. De aangeduide zones zijn indicatief en hoeven niet gevolgd of gemaximaliseerd te worden.

De omgevingsvergunning voor de toekomstige woning moet uiteraard voldoen aan alle voorschriften van het RUP woonkernen. Er zijn mogelijkheden om de bomen wel te sparen. Dit kan worden beoordeeld op niveau van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 AUGUSTUS 2023 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft een vergunning aan de aanvrager.

Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden:

- de richtlijnen en voorwaarden opgenomen in de interne en externe adviezen dienen nageleefd te worden.
- het lot dient bouwrijp te zijn waarbij de gebouwen volgens de geldende richtlijnen dienen gesloopt en verwijderd te worden.
- de richtlijnen en inrichtingsvoorwaarden conform het RUP Woonkernen, deelplan Bergom, artikel 4; Randverkaveling dienen nageleefd te worden.

Op de uitvoering van deze voorwaarden zal controle worden gedaan, bij niet naleving van deze voorwaarden zal proces-verbaal worden opgemaakt.

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.

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

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

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

De Vlaamse regering bepaalt 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.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

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

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

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

Mededeling

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

Namens het college van burgemeester en schepenen:

de algemeen directeur
Tina Vervloessem

de burgemeester
Peter Keymeulen

Voor eensluidend afschrift:

de algemeen directeur

de burgemeester



Tina Vervloessem

Peter Keymeulen

Digitaal ondertekend
door Tina
Vervloessem
(Signature)
Datum: 22/08/2023
16:28:35

Digitaal ondertekend
door Peter
Keymeulen
(Signature)
Datum: 23/08/2023
19:48:26