

Ligging

Percelen gelegen te 3970 Leopoldsburg, Marnix Gijsenstraat (tussen Lommelsesteenweg, Weidestraat, Emiel Verhaerenstraat en Lidostraat).

Kadastraal: eerste afdeling, Sie A nrs. 4312 A, 3097 F, 3097 G, 3098 E, 3099 C, 3101 C, 3102 D, 3104 F, 3164 E, 4313 A, 3163 E, 3162 B, 4313 B, 3164 D, 3165 C, 3166 B, 3164 F, 4314 A en 3167 C.

De gemeente Leopoldsburg heeft op 22 februari 2018 een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden ontvangen. Het bewijs van ontvankelijk- en volledigheid werd afgeleverd op 22 maart 2018.

2. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag omvat:

- het verkavelen van gronden.

3. HISTORIEK

Op 25 november 2011 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd aan landmeter Jaak Coenen i.n.v. Metrimmo NV, Hermibouw NV, NV Kuppens en Hulsmans Marie Catherine, Weidestraat 19 te 3293 Kaggevinne voor het verkavelen van gronden gelegen te 3970 Leopoldsburg, tussen Lommelsesteenweg, Weidestraat en Emiel Verhaerenstraat (dossiernummer gemeente 874.2-2/2009).

Deze verkavelingsvergunning omvatte ook de aanleg van een nieuwe weg. De gemeenteraad heeft op 7 september 2011 het wegtracé behorende bij deze verkavelingsaanvraag goedgekeurd.

Wijziging van verkavelingsvergunning van 29 april 2013 voor de loten A1 en A2 (kenmerk gemeente 874.2-19/2012).

Stedenbouwkundige vergunning van 10 juni 2013 om het bouwen van 9 appartementen met ondergrondse parkeergarage op lot A2 (kenmerk gemeente 874.1-31/2013) – vergunning is vervallen.

Stedenbouwkundige vergunning van 10 juni 2013 tot het bouwen van 9 appartementen met ondergrondse parkeergarage op lot A1 (kenmerk gemeente 874.1-30/2013) – vergunning is vervallen.

Wijziging van verkavelingsvergunning van 10 februari 2014 voor het aanpassen van het wegtracé tussen de loten A1 en A2 (kenmerk gemeente 874.2-12/2013).

De gemeenteraad heeft op 18 december 2013 de aanpassing van het wegtracé goedgekeurd.

Stedenbouwkundige vergunning van 9 november 2015 om het bouwen van 9 appartementen met ondergrondse parkeergarage op lot A2 (kenmerk gemeente 874.1-109/2015).

Stedenbouwkundige vergunning van 9 november 2015 tot het bouwen van 9 appartementen met ondergrondse parkeergarage op lot A1 (kenmerk gemeente 874.1-108/2015).

Aangezien niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten binnen een termijn van 5 jaar na afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg, moet de verkavelingsvergunning van 25 november 2011 als vervallen beschouwd worden – behalve voor de loten A1 en A2.

4. BESCHRIJVING VAN DE PLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

De percelen zijn gelegen tussen een gewestweg (N 746 - Lommelsesteenweg) en drie gemeentewegen (Lidostraat, Weidestraat en Emiel Verhaerenstraat), buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een mix van gebouwen in open, halfopen en gesloten bebouwingen; voornamelijk ééngezinswoningen langs de gemeentewegen en enkele meergezinswoningen en handelspanden langs de gewestweg; tevens grenst het perceel aan een woonerf (6 gekoppelde woningen); de gebouwen variëren in hoogte, inplanting, bouwstijl en zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur; de omgeving wordt dus gekenmerkt door een bebouwing waarvan de architectuur en vormgeving uitermate heterogeen is.

De aanvraag omvat het verkavelen van percelen in 45 loten voor open bebouwing, halfopen- of gesloten bebouwing, 3 loten voor meergezinswoningen en de aanpassing van het wegtracé.

VERSLAG DEEL 1

(betreft voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften)

5. STEDENBOUWKUNDIG LUIK

5.1 Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

(VCRO ,ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)

Ligging volgens de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen

Gewestplan Hasselt-Genk:

De percelen zijn gelegen binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk en de latere wijzigingen.

Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

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 voorzieningen, 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 (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Voor het gebied waarin de percelen gelegen zijn, bestaat geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

De percelen zijn gelegen binnen de contouren van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Leopoldsburg van 16 september 2015 - deelplan 1 – kleinstedelijk gebied

Verkavelingen

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Besluiten, decreten en verordeningen

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing.

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen is van toepassing.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid – en de latere wijziging(en) is van toepassing.

Het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband is van toepassing.

Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 is van toepassing.

Het decreet houdende de Vaststelling en realisatie van de rooilijnen van 8 mei 2009 is van toepassing.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 9 december 2015 is van toepassing.

5.2 Andere voorschriften

(monumenten en landschappen, vogelrichtlijngebieden, habitatgebieden, erfdienstbaarheden, watertoets,...)

Decreet Integraal Waterbeleid - Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheersplan.

De voorliggende aanvraag ligt niet overstromingsgevoelig gebied, in recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in bodem plaatselijk beperkt.

Voor deze aanvraag werd het watertoetsinstrument op het internet doorlopen; advies werd gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij, de provincie Limburg en aan De Vlaamse Waterweg.

Indien in het project ondergrondse constructies worden voorzien, moet er rekening gehouden worden met de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon. Hiervoor zal wellicht een bemaling noodzakelijk zijn. Bij bemaling moet minstens een melding volgens Vlareem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst Vlareem I (art. 5.53.6.1.1. van Vlareem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlareem II art. 6.2.2.1.2§5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt; wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen. De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Het afwaterings- en rioleringsconcept werd reeds vastgelegd in de afgeleverde verkavelingsvergunning van 25 november 2011. De wegenis (verharding en riolering) werd reeds aangelegd conform de vervallen verkavelingsvergunning van 25 november 2011. De voorwaarden opgenomen in de adviezen betreffende de watertoets behorende bij de verkavelingsvergunning van 25 november 2011 blijven van toepassing.

De voorwaarden opgelegd in de adviezen worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van bovenvermelde adviezen en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen, gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de aspecten betreffende grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid en aan de normen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Onroerendergoeddecreet

Het decreet van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, inclusief de latere wijzigingen dient gevolgd te worden. Artikel 5.4.2. van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (en latere wijzigingen) verplicht de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen.

Met het decreet van 7 juli 2017 houdende wijziging van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, wat het archeologisch onderzoek bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem betreft, worden met terugwerkende kracht vanaf 28 juli 2017 een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Voor deze aanvraag werd de beslissingsboom doorlopen. Uit de resultaten volgde dat er een archeologienota bij de aanvraag moet gevoegd worden.

Er werd een archeologienota toegevoegd. De archeologienota werd op 28 april 2017 bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed met volgende beoordeling: de archeologienota voldoet aan de beoordelingsrichtlijn archeologienota's zoals meegedeeld aan de Vlaamse Regering op 16 december 2016, met name:

1. de doorgevoerde inschatting van de archeologische waarde van het onderzochte gebied is plausibel en gemotiveerd onderbouwd;
2. het programma van maatregelen dat wordt vooropgesteld is adequaat en;
3. het programma van maatregelen is begrijpelijk voor en uitvoerbaar door derden.

Het naleven van het voorgestelde programma van maatregelen in de bekrachtigde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/2951> en het naleven van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moeten als voorwaarden worden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de geplande werken.

Milieueffectenbeoordeling

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 (gewijzigd door het besluit van 1 maart 2013) onder rubriek 10b) Stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag werd aangevuld met de gegevens van de MEr-plicht. Hierin werd geoordeeld dat de mogelijke milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Het voorgenomen project zal bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken en geen significante negatieve invloed hebben op het milieu. Er dient bijgevolg geen milieueffectenrapport opgemaakt te worden.

Zaak van de wegen

De omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden omvat de aanpassing van het wegtracé waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en een besluit diende te nemen over de zaak van de wegen.

De gemeenteraad heeft in zitting van 6 juni 2018 het volgende beslist:

De aanpassing van het wegtracé en de zaak van de wegen zoals vervat in de aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden ingediend door de heer Peter Gijsen, zaakvoerder Geotec studiebureau bvba, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen voor de percelen gelegen te 3970 Leopoldsburg, Marnix Gijsenstraat (tussen Lommelsesteenweg, Weidestraat, Emiel Verhaerenstraat en Lidostraat), kadastraal gekend, eerste afdeling, Sie A nrs. 4312 A, 3097 F, 3097 G, 3098 E, 3099 C, 3101 C, 3102 D, 3104 F, 3164 E, 4313 A, 3163 E, 3162 B, 4313 B, 3164 D, 3165 C, 3166 B, 3164 F, 4314 A en 3167 C wordt voorwaardelijk goedgekeurd;

Aan de verkavelaar wordt ten laste gelegd, de uitvoering op zijn kosten, van de wegenis en rioleringswerken, groenvoorzieningen en van alle noodzakelijke uitbreidingswerken van de nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken conform de voorwaarden en richtlijnen van de nutsmaatschappijen en de adviesinstanties en onder toezicht van de nutsmaatschappijen en de gemeentelijke technische dienst.

De verkavelaar moet de gemeentelijke technische dienst toelaten toezicht uit te oefenen op de wegeniswerken met aanhorigheden en de aanleg van de nutsvoorzieningen; dit betekent dat een afgevaardigde van de gemeente uitgenodigd wordt op de coördinatie- en werfvergaderingen en de

voorlopige en definitieve opleveringen. Tevens moet een as-builtplan aan de gemeente overgemaakt worden.

De verkavelaar moet de wegenis met aanhorigheden, de openbare nutsvoorzieningen en de groenvoorzieningen, alsook de grond waarop ze komen, de eigendom ervan, voor vrij en onbelast en zonder kosten afstaan aan de gemeente bij authentieke akte. De kosten verbonden aan deze overdracht worden gedragen door de verkavelaar. De oppervlakte van de gratis grondafstand bedraagt 65a72ca, zoals weergegeven in gele kleur op het plan gratis grondafstand opgemaakt door Geotec.

De wegenis en aanhorigheden, worden na overdracht opgenomen in het openbaar domein en krijgen derhalve een openbaar karakter.

5.3 Adviezen

Externe adviezen

Er werd op 22 maart 2018 advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg. Op 9 april 2018 werd een gunstig advies uitgebracht (kenmerk AV/717/2018/00037), gemotiveerd door:

De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. 1. *Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N746000):*
 - *De grens van het openbaar domein is geschat op 8,44 meter.*
 - *De rooilijn ligt op 12 meter volgens plan D 195.*
 - *De zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.*
 - *De bouwlijn ligt op 20 meter.*

1. 2.
 - *Conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelsgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten.*
 - *Peil van de dorpels van het gebouw: 31 cm hoger dan het peil van de uiterste rand van de verharding.*
 - *Bij deze verkaveling dienen de toegangen geclusterd te worden per 2 bouwloten. Tegen de middelste perceelsgrens wordt slechts één gemeenschappelijke toegang van max. 7m toegestaan conform dienstorder MOW/AWV/2012/16. Ter hoogte van bomen,... kunnen geen inritten worden voorzien.*

BESLUIT

Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en de bijzondere voorwaarden.

Er werd op 22 maart 2018 advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos. Op 26 maart 2018 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht (kenmerk 18-205942), gemotiveerd door:

'Ruimtelijke bestemming

De percelen hebben de bestemming woongebied volgens gewestplan Hasselt-Genk.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing);

Artikel 1,9° besluit van Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Bespreking aanvraag verkavelingsvergunning

De aanvraag betreft het verkrijgen van een verkavelingsvergunning voor verkavelen van grond in 48 loten (excl. het lot bedoeld voor de aanleg van een weg en aanhorigheden). Voor het gebied werd op 25 november 2011 al een verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Leopoldsburg. De wegeniswerken werden niet opgeleverd binnen een termijn van 5 jaar na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning, waardoor deze van rechtswege vervalt. Deze aanvraag betreft een nieuwe aanvraag voor een verkavelingsvergunning waarbij de globale opzet van de verkaveling ongewijzigd blijft. Het projectgebied zelf is tot op heden nog niet ontwikkeld geworden. De wegenis zoals voorzien in de oorspronkelijke verkaveling is grotendeels aangelegd, maar moet nog verder afgewerkt worden (aanleg van nutsleidingen, aanleg van voetpaden, etc.). Langs de uitgeruste wegen aan de randen van het projectgebied zijn de gronden wel al voor een groot stuk ontwikkeld, met uitzondering van het deel aansluitend ten westen van het projectgebied langs de Lidostraat. Deze gronden zijn echter ook gelegen in woongebied volgens het gewestplan en kunnen nog ontwikkeld worden. Ook de gronden aansluitend ten noorden langs de Weidestraat zijn nog niet ontwikkeld. Deze gronden zijn eveneens gelegen in woongebied volgens het gewestplan en kunnen ook nog ontwikkeld worden. De wegenis wordt niet louter voorzien als ontsluiting, maar er wordt ook plaatselijk ruimte geboden voor (belevings)groen. Deze ruimtes moeten een bijdrage leveren aan het sociaal leven binnen de nieuwe woonontwikkeling en zullen ook zorgen voor een basis woonkwaliteit. De bestaande waardevolle groenelementen in deze ruimte worden gerespecteerd en geïntegreerd in de aanleg van deze ruimte. In de centrale groenas worden wel 4 dode bomen gerooid en vervangen door een nieuwe hoogstamboom. Er werd reeds bij vorige aanvraag voldaan aan de boscompensatieplicht in dossier met nummer COMP/09/0024/LI.

Conclusie

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een **gunstig advies onder de volgende voorwaarden:***

- *De voorwaarden opgenomen in de vorige verkavelingsvergunning/verkavelingsplan aangaande de 'te behouden beboste groene ruimte' (1538 m²) dienen gevolgd te worden:*
 - *geen constructies oprichten in deze zones, zoals speeltuigen,...;*
 - *geen werkzaamheden uitvoeren die een wijziging van fysische toestand van het bos voor gevolg hebben;*
 - *de strooisellaag van het bos dient behouden te blijven;*

- *geen ingrijpende wijzigingen en geen beschadigingen laten plaatsvinden van bodem-, strooisel-, kruid- of boomlaag, geen verhardingen en tuinaanleg in deze zones (geen gazon, geen sierbeplantingen, geen plantsoenen, geen bloemperken,...);*
- *geen dieren binnen omheiningen houden.*

Indien hier verdere ontbossing zou plaatsvinden, dient eerst een verkavelingswijziging met bijkomend boscompensatievoorstel aangevraagd te worden;

- *De 4 dode bomen mogen gerooid worden op voorwaarde dat ze ter plaatse vervangen worden door een inheemse, standplaatsgeschikte soort. De bomen moeten minstens maat 12-14 hebben. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat indien nodig. Bij uitval dienen het eerstvolgende plantseizoen de opgevallende plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens 4 nieuwe hoogstammige bomen op deze locatie tot volle wasdom te brengen;*

- *Bij het uitvoeren van de werken mogen de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand bewaard te worden tot de kronen van de bomen (min. 5 meter), er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden, de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.*

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden (artikel 16 §1 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997).

Het Agentschap van Natuur en Bos wenst een afschrift van de beslissing over de vergunningsaanvraag te ontvangen.

Er werd op 27 maart 2018 advies gevraagd aan De Vlaamse Waterweg. Op 24 april 2018 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht (kenmerk Omgeving 2613), gemotiveerd door:

Watertoetsadvies

Voor de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de verkaveling Kerkhovendijk in Leopoldsburg verleent de Vlaamse Waterweg nv een gunstig watertoetsadvies onder voorwaarden:

De Vlaamse Waterweg nv heeft volgende opmerkingen:

- *Een verkaveling waarbij de aanleg van nieuwe wegenis wordt voorzien, dient te worden uitgerust met een collectieve infiltratievoorziening. De in te rekenen infiltratieoppervlakte is de som van de oppervlakte van de aan te sluiten wegenis en 80 m² vermenigvuldigd met het aantal kavels. Uit de plannen is het niet duidelijk of aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

1. *Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden*

Het perceel is gelegen langs het Kanaal naar Beverlo (beheerder = de Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt niet overstromingsgevoelig gebied, niet in een risicozone voor overstroming en niet in recent overstroomd gebied (ROG).

Het projectgebied ligt voor het grootste deel in infiltratiegevoelig gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming. Het projectgebied ligt in biologisch waardevol gebied op de biologische waarderingskaart en niet in een speciale beschermingszone conform de Habitatrichtlijn.

1. 2. *Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde*

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken,... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

1. 3. *Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem*

3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het perceel ligt niet in overstromingsgevoelig gebied dus dit project heeft geen effect op het overstromingsregime.

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Een verkaveling waarbij de aanleg van nieuwe wegenis wordt voorzien, dient te worden uitgerust met een collectieve infiltratievoorziening. De in te rekenen oppervlakte is de som van de oppervlakte van de aan te sluiten wegenis en 80 m² vermenigvuldigd met het aantal kavels. Uit de plannen is het niet duidelijk of de aanvrager deze collectieve infiltratievoorziening voorziet.

3.3 gewijzigde oppervlaktekwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht.

3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon en de grondwaterkwaliteit wordt verwacht.

3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

1. 4. *Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB*

De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen in artikel 5 en 6 van het 'Decreet Integraal Waterbeheer'.

Er werd op 22 maart 2018 advies gevraagd aan de provincie Limburg, Water en Domeinen. Op 17 april 2018 werd een advies uitgebracht (kenmerk 2018N035862-2018-394), gemotiveerd door:

Voor voorliggend dossier is het niet zinvol om nog advies te verlenen in het kader van de watertoets gezien het afwaterings- en rioleringsconcept is vastgelegd bij de reeds afgeleverde

verkavelingsvergunning. Bij het verlenen van deze vergunning is geen advies gevraagd aan de Provincie Limburg i.k.v. de watertoets.

Er werd op 22 maart 2018 advies gevraagd aan de hulpverleningszone Noord-Limburg – preventiedienst. Op 29 maart 2018 werd een advies uitgebracht door de hulpverleningszone Noord-Limburg (kenmerk 2018/LOPBL/PRZNL2284/P01-01) waarin gunstig advies wordt gegeven mits strikte opvolging van weergegeven opmerkingen en mits strikte naleving van de desbetreffende voorschriften vervat in van toepassing zijnde wetgeving (zie ook paragraaf II) en toepassing van de op de plannen vermelde “veiligheidsmaatregelen” (advies wordt gehecht aan de omgevingsvergunning).

Er werd op 22 maart 2018 advies gevraagd aan Infrac. Op 26 maart 2018 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht (kenmerk VK2018-0200), gemotiveerd door:

De gemeente/initiatiefnemer dient een coördinatievergadering te beleggen met alle betrokken partijen waarin het project wordt uiteengezet zodat Infrac kan bepalen of er aanpassingen aan de nutsvoorzieningen dienen worden uitgevoerd.

Aan deze aanpassingen kunnen kosten verbonden zijn, Infrac zal na de studie van het project desgevallend een offerte overmaken aan de gemeente/initiatiefnemer.

Bovenstaande voorwaarden moeten mee opgenomen worden in de stedenbouwkundige vergunning.

Er werd op 29 maart 2018 advies gevraagd aan De Watergroep. Op 6 april 2018 werd advies uitgebracht (kenmerk 40/75/MVB)), gemotiveerd door:

Wij delen u mee dat er een uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk is.

Bovendien kunnen we u ook melden dat de Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De kosten van de uitbreiding en eventuele aanpassingen aan deze installaties zijn ten laste van de opdrachtgever.

De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen ende eventuele aanpassingen uit te voeren.

Omwille van het aantal percelen is er een capaciteitsmeting nodig, deze capaciteitsmeting moet door de opdrachtgever zelf aangevraagd worden. De kosten van de capaciteitsmeting zijn tenlaste van de verkavelaar.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Er werd op 22 maart 2018 advies gevraagd aan Proximus. Op 11 april 2018 werd gunstig advies uitgebracht, gemotiveerd door:

Proximus investeert in de aanleg van de telecominfrastructuur in het geplande project voor zover de verkavelaar/vergunninghouder investeert in de nodige grondwerken.

Gelieve Proximus uit te nodigen op alle coördinatie- en werfvergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com.

Het advies van Proximus is gunstig bij opname van deze voorwaarden in uw vergunning.

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij werd niet ontvangen binnen de dertig dagen na ontvangst van de adviesaanvraag en het wordt dus geacht gunstig te zijn, krachtens artikel 26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning, goedgekeurd door de Vlaamse Regering dd. 25/04/2014.

Interne adviezen

Er werden geen nieuwe adviezen gevraagd aan de GECORO, GECOMOVE en technische dienst omdat de globale opzet van de verkaveling ongewijzigd blijft ten opzichte van de verkavelingsvergunning van 25 november 2011.

De wegenis is aangelegd (verharding en riolering) en de configuratie van de loten is grotendeels identiek gebleven.

De aanpassing van het wegtracé behelst enkel een aanpassing van de aansluiting met de Lommelsesteenweg. In de verkavelingsvergunning van 25 november 2011 werd een haakse aansluiting voorzien terwijl de aansluiting is uitgevoerd met aansluitingsbochten. Het Agentschap Wegen en Verkeer leverde een gunstig advies af.

Voorbespreking

Er heeft geen voorafgaande bespreking plaats gevonden met het departement omgeving.

VERSLAG DEEL 2

(betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, het proces-verbaal van het openbaar onderzoek en voorstel van antwoord op de bezwaarschriften)

5.4 Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening

(VCRO, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften en verordeningen)

Gewestplan Hasselt-Genk

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is gelegen binnen het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Afbakening Kleinstedelijk Gebied” (definitieve vaststelling 16 september 2015), maar niet binnen een gebiedsdekkend deelplan.

Uitzonderingsbepalingen

Er zijn geen specifieke uitzonderingsbepalingen.

5.5 Verenigbaarheid met andere voorschriften

///

5.6 Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

De aanvrager heeft de aanstiplijst last bescheiden woonaanbod bijgevoegd. In de aanstiplijst 'last bescheiden woonaanbod' verklaart de verkavelaar dat hij zelf het vooropgestelde bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg zal verwezenlijken (conform artikel 4.2.6 §1 van het decreet grond en pandenbeleid). Binnen de verkaveling zijn 26 loten kleiner dan 500 m² en kunnen dienen voor de realisatie van het bescheiden woonaanbod.

5.7 Openbaar onderzoek

Het betreft geen vergunningsaanvraag zoals opgesomd in art. 11, 12, 13 of 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en bijgevolg diende een openbaar onderzoek gehouden

Er werd een openbaar onderzoek gehouden door het college van burgemeester en schepenen van 30 maart 2018 tot en met 28 april 2018.

Het gemeentebestuur heeft de aanpalende eigenaars vóór de start van het openbaar onderzoek aangetekend in kennis gesteld van de aanvraag.

De voorgeschreven procedure werd gevolgd, er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Bezwaarschrift van 20 april 2018, ontvangen op 23 april 2018; dit bezwaarschrift is ontvankelijk en bevat volgende elementen, samengevat als volgt:

- de loten, eigendom van NV Livaco, geen deel uitmaken van de verkavelingsaanvraag waardoor zij als restpercelen niet mee verkaveld worden;
- het niet mee opnemen van deze percelen in deze verkaveling is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvrager heeft in het verkavelingsontwerp rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel Sie A nr. 3170 A en het aanpalende perceel Sie A nr. 3172 A. Deze percelen zijn op zichzelf te ondiep om bebouwing mogelijk te maken; door het perceel Sie A nr. 3171 A en Sie A nr. 3168 C te integreren in de percelen Sie A nrs. 3170 A en 3172 A zijn deze percelen te verkavelen en bebouwbaar.

Dit werd reeds aangetoond in het verkavelingsontwerp behorende bij de vervallen verkavelingsvergunning van 25 november 2011 – projectzone voor de loten 19 tot en met 23.

Het huidig verkavelingsvoorstel legt geen beperkingen op voor het opnieuw verkavelen van deze percelen. De eigenaars van bovenvermelde percelen kunnen in onderling overleg tot een akkoord komen en een verkavelingsaanvraag indienen.

Het bezwaarschrift is ontvankelijk, maar ongegrond.

6. Beoordelingen

6.1 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Op 25 november 2011 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd aan landmeter Jaak Coenen i.n.v. Metrimmo NV, Hermibouw NV, NV Kuppens en Hulsmans Marie Catherine, Weidestraat 19 te 3293 Kaggevinne voor het verkavelen van gronden gelegen te 3970 Leopoldsburg, tussen Lommelsesteenweg, Weidestraat en Emiel Verhaerenstraat, dossiernummer gemeente 874.2-2/2009.

Deze verkavelingsvergunning omvatte ook de aanleg van een nieuwe weg. De gemeenteraad keurde op 7 september 2011 het wegtracé behorende bij deze verkavelingsaanvraag goed.

Aangezien niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten binnen een termijn van 5 jaar na afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg, moet de verkavelingsvergunning van 25 november 2011 als vervallen beschouwd worden (uitgezonderd de loten A1 en A2).

Op 22 februari 2018 is door de heer Peter Gijsen, zaakvoerder Geotec studie bureau bvba, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen een nieuwe aanvraag ingediend tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gelegen te 3970 Leopoldsburg, Marnix Gijsenstraat (tussen Lommelsesteenweg, Weidestraat, Emiel Verhaerenstraat en Lidostraat), kadastraal gekend, eerste afdeling, Sie A nrs. 4312 A, 3097 F, 3097 G, 3098 E, 3099 C, 3101 C, 3102 D, 3104 F, 3164 E, 4313 A, 3163 E, 3162 B, 4313 B, 3164 D, 3165 C, 3166 B, 3164 F, 4314 A en 3167 C. Deze aanvraag voorziet de aanpassing van het wegtracé en de kosteloze afstand ervan aan de gemeente om ingelijfd te worden in de wegenis (openbaar domein).

Indien de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen.

De gemeenteraad kan zich enkel uitspreken over de zaak van de wegen, meer bepaald het tracé van de wegen, als de uitrusting ervan. De gemeenteraad mag zich niet uitspreken over de omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden zelf, omdat dit de exclusieve bevoegdheid is van het vergunningverlenende orgaan.

De gemeenteraad heeft in zitting van 6 juni 2018 het aangepast wegtracé, de zaak van de wegen en de overdracht naar het openbaar domein voorwaardelijk goedgekeurd. De verkavelaar moet de voorwaarden zoals opgenomen in het besluit van de gemeenteraad strikt naleven.

De wegenis, zoals goedgekeurd in de vervallen verkavelingsvergunning van 25 november 2011, is aangelegd (verharding en riolering); enkel de nutsvoorzieningen en de aanleg van voetpaden moeten nog verder afgewerkt worden.

De ontsluiting van het binnengebied is gerealiseerd met een insteekweg vanaf de Weidestraat (gemeenteweg), uitkomend op een pijpenkop rond een plein; de verbinding met de Lommelsesteenweg (gewestweg N 746) is enkel voorzien als fiets- en voetgangersdoorgang en gezamenlijke inrit voor lot A1 en A2 langs de Lommelsesteenweg (deze loten zijn niet opgenomen in deze verkavelingsaanvraag) en wordt afgesloten met een verkeerssluis. Er wordt nog een afzonderlijke inrit voorzien naar de appartementen tussen de bestaande bomenrij en de te voorziene gebouwen; via deze zijweg zullen ook de ondergrondse parkeerruimtes te bereiken zijn.

De weg is aangelegd in een asfaltverharding met betonnen kantstroken deels met een platte band en deels als straatgoot. De gelijkgrondse berm tussen de weg en de rooilijn wordt gebruikt als een zone voor nutsleidingen en afgewerkt met gras. De diverse paden en de insteekweg naar de ondergrondse parkeerplaats bij de appartementen zullen aangelegd worden in betonstraatstenen. Door het verschil

in materiaalgebruik wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de hoofdontsluitingsstructuur, de ondergeschikte delen en de paden voor voetgangers.

Het wegtracé wijzigt enkel wat betreft de aansluiting met de Lommelsesteenweg. In de verkavelingsvergunning van 25 november 2011 werd een haakse aansluiting voorzien terwijl de aansluiting werd uitgevoerd met aansluitingsbochten. Het Agentschap Wegen en Verkeer leverde een gunstig advies af.

Leopoldsburg is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd is als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De percelen zijn gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied momenteel met de daaraan gekoppelde woondichtheid van 25 woningen per hectare.

Om de rol als kleinstedelijk gebied te vervullen, is één van de taken het aanbieden van een kwalitatieve differentiatie van woonmilieus. Hiervoor wordt ingezet op drie aspecten: inbreiding voor compact wonen in het centrum, strategische stedelijke projecten voor nieuwe stedelijke woonvormen en randstedelijke gebieden voor kwalitatieve gezinswoningen.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan voorziet dat grotere woongebieden of woonuitbreidingsgebieden op korte tot middellange termijn kunnen worden aangesneden. De invulling gebeurt met stedelijke en randstedelijke woontypologieën waarbij een gedifferentieerde invulling in relatie tot de open ruimte en de omringende bebouwing een randvoorwaarde is. Dit leidt tot specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de diverse gebieden.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan maken de percelen deel uit van de deelruimte "Centrumband". In deze deelruimte wordt een "stedelijk gebied"-beleid gevoerd. De invulling van het begrip "stedelijkheid" gebeurt echter op een andere manier. In de delen welke gelegen zijn buiten de strategische stedelijke projecten, in casu de ligging van het verkavelingsontwerp, ligt de nadruk op het handhaven en versterken van de residentiële woonfunctie, waarbij de verdichting op een afgewogen manier gebeurt. Aan de buitenrand van de centrumband is de relatie met de open ruimte daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Verdere invulling van het gebied moet resulteren in een geleidelijke overgang tussen stedelijk gebied en open ruimte. Op die manier kan het groen het bebouwde gebied binnendringen. Dit betekent dat deze deelruimte, hoewel eveneens stedelijk, een ander karakter krijgt dan het centrum.

Ter versterking van het woonweefsel worden kleinschalige inbreidingsprojecten gerealiseerd. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is het binnengebied, aangeduid als B2, als prioritair te ontwikkelen binnen het stedelijk gebied opgenomen. Vanwege de geringe oppervlakte van de betrokken gebieden en de lage aantallen woningen die kunnen gerealiseerd worden, wordt hier geopteerd voor een invulling in afstemming met het bestaande omliggende weefsel, met een minimale dichtheid van 20 woningen en een na te streven dichtheid van 30 woningen per hectare. Dit ruime venster van dichtheden is essentieel omwille van de kleine oppervlakte en de al dichtbebouwde omgeving. Het is niet de bedoeling met deze projecten het reeds fel verdichte centrum helemaal te laten verstenen en door een te hoge woondichtheid de leefkwaliteit te benadelen. De bepalende factoren voor schommelingen in deze dichtheid zijn de ligging, de ontsluitingsmogelijkheden en de in de omgeving aanwezige typologie. Deze afwegingen laten ons toe om kwaliteitsvolle woonomgevingen te creëren.

Het verkavelingsontwerp voorziet een woondichtheid van 22,04 woningen per hectare (3ha94a70ca – 87 wooneenheden).

Rekening houdend met bovenvermelde visie voor de "Centrumband", de richtdichtheid opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, is de voorgestelde woondichtheid aanvaardbaar.

De ontsluiting van het binnengebied is gerealiseerd met een insteekweg vanaf de Weidestraat (gemeenteweg), uitkomend op een pijpenkop rond een plein; de verbinding met de Lommelsesteenweg (gewestweg N 746) is enkel voorzien als fiets- en voetgangersdoorgang en gezamenlijke inrit voor lot A1 en A2 langs de Lommelsesteenweg (deze loten zijn niet opgenomen in deze verkavelingsaanvraag) en wordt afgesloten met een verkeerssluis. Er wordt nog een afzonderlijke inrit voorzien naar de appartementen tussen de bestaande bomenrij en de te voorziene gebouwen; via deze zijweg zullen ook de ondergrondse parkeerruimtes te bereiken zijn.

Het project heeft voornamelijk een woonfunctie, de parkeernoden worden dan ook afgestemd op deze functie. Voor de grondgebonden woningen wordt het parkeren op het eigen terrein voorzien. Voor de meergezinswoningen wordt het parkeren verplicht ondergronds voorzien zodat de ruimte op maaiveldniveau maximaal kan ingericht worden met groen in aansluiting met de groenzones in het publiek domein. Conform de parkeerverordening worden er 45 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren voorzien. Het aantal (45) en de afmetingen (2,5 m B x 6 m D) van de parkeerplaatsen voldoen aan de parkeerverordening. Om eveneens te voldoen aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (en de latere wijzigingen) moet minstens 6 % van deze parkeerplaatsen – en dus 3 autostaanplaatsen - ingericht en voorbehouden worden voor mindervaliden (bij dwarsparkeren bedraagt de minimum breedte 3,5 m).

Het plein aan de gesloten bebouwingen wordt ook aangepast; de voetpaden worden anders ingeplant en er worden aan het plein 8 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

Het gebied wordt voldoende doordringbaar gemaakt voor voetgangers en fietsers. Naast de ontsluiting via de Weidestraat wordt er ook een doorsteek voorzien enkel voor fietsers en voetgangers via de toegang langs de Lommelsesteenweg. De verkavelaar moet in overleg met het gemeentebestuur de nodige infrastructuur (aard en inplanting) voorzien aan het einde van de doorsteek aanpalend aan het perceel Sie A nr. 3159 L waarbij rekening moet gehouden worden met de invulling van lot 34 en het aanpalende woonerf. Indien de verkavelaar een doorgang voor voetgangers en fietsers wenst te voorzien via dit woonerf, kan dit enkel mits een akkoord van de eigenaars van het woonerf.

Het ontwerp voorziet in een ruim en kwalitatief openbaar plein, waardoor de mogelijkheid geboden wordt om voor aan het wonen verbonden activiteiten zoals spelen, ontmoeten, wijkfeesten,... te realiseren.

Centraal in de verkaveling, naast de te behouden bomenrij, worden drie loten (46, 47 en 48) voorzien voor meergezinswoningen. Om ook hier weer een architecturale eenheid te bekomen moet de architectuur, geveluitzichten, gebruikte materialen en bouwvolume voor de drie gebouwen op elkaar afgestemd worden; de eerste aanvraag zal bepalend en maatgevend zijn voor de anderen.

Rekening houdend met de vorm en afmetingen van de percelen kunnen de voorgestelde bouwtypologieën aanvaard worden.

De stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen in een apart document dat deel uitmaakt van de omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen.

Het Agentschap Natuur en Bos verleende op 26 maart 2018 werd een voorwaardelijk gunstig advies. De voorwaarden opgenomen in dit advies moeten opgevolgd worden:

- De voorwaarden opgenomen in de vorige verkavelingsvergunning/verkavelingsplan aangaande de 'te behouden beboste groene ruimte' (1538 m²) dienen gevolgd te worden:
 - geen constructies oprichten in deze zones, zoals speeltuigen,...;

- o geen werkzaamheden uitvoeren die een wijziging van fysische toestand van het bos voor gevolg hebben;
- o de strooisellaag van het bos dient behouden te blijven;
- o geen ingrijpende wijzigingen en geen beschadigingen laten plaatsvinden van bodem-, strooisel-, kruid- of boomlaag, geenverhardingen en tuinaanleg in deze zones (geen gazon, geen sierbeplantingen, geen plantsoenen, geen bloemperken,...);
- o geen dieren binnen omheiningen houden;
- o Indien hier verdere ontbossing zou plaatsvinden, dient eerst een verkavelingswijziging met bijkomend boscompensatievoorstel aangevraagd te worden;
- o De 4 dode bomen mogen gerooid worden op voorwaarde dat ze ter plaatse vervangen worden door een inheemse, standplaatsgeschikte soort. De bomen moeten minstens maat 12-14 hebben. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat indien nodig. Bij uitval dienen het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minsten 4 nieuwe hoogstammige bomen op deze locatie tot volle wasdom te brengen;
- o Bij het uitvoeren van de werken mogen de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand bewaard te worden tot de kronen van de bomen (min. 5 meter), er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden, de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed bekrachtigde op 28 april 2017 de archeologienota. Het naleven van het voorgestelde programma van maatregelen in de bekrachtigde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/2951> en het naleven van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moeten als voorwaarden worden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de geplande werken.

De wegenis, het gescheiden rioleringsstelsel en de buffervoorziening werden reeds uitgevoerd krachtens de verkavelingsvergunning van 25 november 2011 en de toen afgeleverde adviezen en berekeningen. De aanvrager heeft een berekening bij de aanvraag gevoegd waaruit blijkt dat de gerealiseerde voorzieningen nog steeds voldoende groot zijn. De aanvrager moet wat betreft riolering en afwatering voldoen aan de voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig rioleringsadvies van Infrac, Kenniscentrum Riolering, van 13 oktober 2008 (o.a. akkoord verklaring opmerkingen, toezicht door Infrac, waterdichtheidsproeven, camera-inspectie en coördinatievergaderingen) en het gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij van 19 oktober 2010 (in het bijzonder moet de hemelwaterafvoer van de verharde wegoppervlakten binnen openbaar wegdomin, voldoen aan de bepalingen van art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II inzake infiltratie en buffering met vertraagde afvoer, met minimaal de dimensioneringscriteria zoals opgenomen in de GSV voor infiltratie- en/of buffervoorzieningen of een dimensionering met eenzelfde terugkeerperiode van overloop. De individuele woningen moeten overeenkomstig de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid ontworpen worden).

Deze adviezen verleend bij de verkavelingsvergunning van 25 november 2011 worden voor opvolging overgemaakt aan de aanvrager.

In de aanstiplijst "last bescheiden woonaanbod" verklaart de aanvrager zelf het vooropgestelde bescheiden woonaanbod te verwezenlijken conform artikel 4.2.3 §1 van het decreet grond en pandenbeleid. Een last van 20 % stemt overeen met 18 eenheden. Binnen de verkaveling zijn 26 loten kleiner dan 500 m² aangeduid als bescheiden loten.

De hulpverleningszone Noord-Limburg – preventiedienst verleende op 29 maart 2018 een gunstig advies mits strikte opvolging van de opmerkingen en mits strikte naleving van de desbetreffende voorschriften vervat in van toepassing zijnde wetgeving (zie ook paragraaf II) en toepassing van de op de plannen vermelde “veiligheidsmaatregelen” (advies wordt gehecht aan de omgevingsvergunning).

De verkavelaar moet, op zijn kosten, volgende nutsvoorzieningen voorzien: gescheiden rioleringsstelsel, waterleidingsnet, elektriciteitsnet, aardgasnet, telecommunicatie-infrastructuur, teledistributie en verlichtingsnet. Deze infrastructuur moet aangelegd worden volgens de ramingen, voorwaarden en onder toezicht van de nutsmaatschappijen.

Het advies van Infrac is voorwaardelijk gunstig advies. Volgende voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden: de initiatiefnemer dient een coördinatievergadering te beleggen met alle betrokken partijen waarin het project wordt uiteengezet zodat Infrac kan bepalen of er aanpassingen aan de nutsvoorzieningen dienen worden uitgevoerd. Aan deze aanpassingen kunnen kosten verbonden zijn, Infrac zal na de studie van het project desgevallend een offerte overmaken aan de initiatiefnemer.

De Watergroep verleende op 6 april 2018 een advies waarin zij het volgende meedelen: een uitbreiding van de waterleiding is noodzakelijk. Bovendien kunnen we u ook melden dat de Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn. De kosten van de uitbreiding en eventuele aanpassingen aan deze installaties zijn ten laste van de opdrachtgever. De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden. In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermten voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen ende eventuele aanpassingen uit te voeren. Omwille van het aantal percelen is er een capaciteitsmeting nodig, deze capaciteitsmeting moet door de opdrachtgever zelf aangevraagd worden. De kosten van de capaciteitsmeting zijn ten laste van de verkavelaar. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers. Deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden.

Proximus verleende op 11 april 2018 een gunstig advies waarin zij het volgende meedelen: Proximus investeert in de aanleg van de telecominfrastructuur in het geplande project voor zover de verkavelaar/vergunninghouder investeert in de nodige grondwerken. Gelieve Proximus uit te nodigen op alle coördinatie- en werfvergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com. Het advies van Proximus is gunstig bij opname van deze voorwaarden in uw vergunning. Deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden.

De verkavelaar gaat de verbintenis aan om de in de aanvraag aangegeven ontworpen weg, aanhorigheden, pleinen, openbare nutsvoorzieningen, alsook de grond waarop ze komen, met een totale oppervlakte van 65a72ca, de eigendom ervan, voor vrij en onbelast en zonder kosten voor de gemeente, af te staan.

De wegenis en aanhorigheden worden, na overdracht, opgenomen in het openbaar domein en krijgen een openbaar karakter.

De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing.

6.2 Beoordeling van het Milieuluik

Er zijn geen milieu-aspecten van toepassing op de aanvraag.

6.3 Socio-economisch luik (vanaf 1/08/2018)

Nog niet van toepassing.

6.4 Natuurkundig luik (vanaf 1/08/2018)

Nog niet van toepassing.

VERSLAG DEEL 3

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaren

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

VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

De aanvrager is ertoe verplicht de opgelegde voorwaarden strikt op te volgen, namelijk:

- de voorwaarden opgenomen in het besluit van de gemeenteraad van 6 juni 2018 houdende goedkeuring van de aanpassing van het wegtracé, de zaak van de weg en de gratis overdracht naar het openbaar domein moeten opgevolgd worden;
- de algemene en bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 9 april 2018 moeten opgevolgd worden;
- de voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Natuur en Bos van 26 maart 2018 moeten opgevolgd worden;
- de archeologienota werd op 28 april 2017 bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het naleven van het voorgestelde programma van maatregelen in de bekrachtigde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/2951> en het naleven van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moeten als voorwaarden worden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor de geplande werken;
- de opmerkingen en voorschriften opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Noord-Limburg van 22 maart 2018 moeten opgevolgd worden;
- alle uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar; de initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven en de bepalingen en voorwaarden opgenomen in de adviezen van Infrac, De Watergroep en Proximus;
- de voorwaarden opgenomen in de adviezen betreffende de watertoets behorende bij verkavelingsvergunning van 25 november 2011 blijven van toepassing (advies van Infrac Kenniscentrum Riolerings van 13 oktober 2008 en de Vlaamse Milieumaatschappij van 19 oktober 2010);
- de omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de aspecten betreffende grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon (bemaling);
- de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het besluit van het college moeten gevolgd worden;

- de stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing;
- om te voldoen aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (en de latere wijzigingen) moet minstens 6 % van de bezoekersparkeerplaatsen – en dus 3 autostaanplaatsen - ingericht en voorbehouden worden voor mindervaliden (bij dwarsparkeren bedraagt de minimum breedte 3,5 m).

Juridische grond

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

Regelgeving: bevoegdheid

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005

Stemming op het besluit

Het College van Burgemeester en Schepenen keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning 2018/015 af aan de aanvrager, de heer Peter Gijsen, zaakvoerder Geotec studie bureau bvba, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen tot het verkavelen van gronden gelegen op te 3970 Leopoldsburg, Marnix Gijsenstraat (tussen Lommelsesteenweg, Weidestraat, Emiel Verhaerenstraat en Lidostraat), kadastraal bekend, eerste afdeling, Sie A nrs. 4312 A, 3097 F, 3097 G, 3098 E, 3099 C, 3101 C, 3102 D, 3104 F, 3164 E, 4313 A, 3163 E, 3162 B, 4313 B, 3164 D, 3165 C, 3166 B, 3164 F, 4314 A en 3167 C.

Artikel 2

De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, de gemeenteraad, de adviesinstanties en de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften moeten worden opgevolgd:

1. De voorwaarden opgenomen in het besluit van de gemeenteraad van 6 juni 2018 houdende goedkeuring van de aanpassing van het wegtracé, de zaak van de weg en de gratis overdracht naar het openbaar domein moeten opgevolgd worden; aan de verkavelaar wordt ten laste gelegd, de uitvoering op zijn kosten, van de wegenis en rioleringswerken, groenvoorzieningen en van alle noodzakelijke uitbreidingswerken van de nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken conform de voorwaarden en richtlijnen van de nutsmaatschappijen en de adviesinstanties en onder toezicht van de nutsmaatschappijen en de gemeentelijke technische dienst. De verkavelaar moet de gemeentelijke technische dienst toelaten toezicht uit te oefenen op de wegeniswerken met aanhorigheden en de aanleg van de nutsvoorzieningen; dit betekent dat een afgevaardigde van de gemeente uitgenodigd wordt op de coördinatie- en werfvergaderingen en de voorlopige en definitieve opleveringen. Tevens moet een as-builtplan aan de gemeente overgemaakt worden. De verkavelaar moet de wegenis met aanhorigheden, de openbare nutsvoorzieningen en de groenvoorzieningen, alsook de grond waarop ze komen, de eigendom ervan, voor vrij en onbelast en zonder kosten afstaan aan de gemeente bij authentieke akte. De kosten verbonden aan deze overdracht worden gedragen door de verkavelaar. De oppervlakte van de gratis grondafstand

bedraagt 65a72ca, zoals weergegeven in gele kleur op het plan gratis grondafstand opgemaakt door Geotec. De wegenis en aanhorigheden, worden na overdracht opgenomen in het openbaar domein en krijgen derhalve een openbaar karakter.

2. De infrastructuurwerken (afwerking van de bermen, de inrichting van het plein, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen) moeten uitgevoerd worden zoals voorzien op de plannen en het bestek.
3. Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar. De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven en de bepalingen en voorwaarden opgenomen in de adviezen van Infrac, De Watergroep en Proximus. De voorwaarden opgenomen in de adviezen betreffende de watertoets behorende bij verkavelingsvergunning van 25 november 2011 blijven van toepassing (advies van Infrac Kenniscentrum Riolerings van 13 oktober 2008 en de Vlaamse Milieumaatschappij van 19 oktober 2010).
4. De algemene en bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 9 april moeten opgevolgd worden.
5. De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 26 maart 2018 moeten opgevolgd worden. De voorwaarden opgenomen in de vorige verkavelingsvergunning/verkavelingsplan aangaande de 'te behouden beboste groene ruimte' (1538 m²) dienen gevolgd te worden: geen constructies oprichten in deze zones, zoals speeltuigen, geen werkzaamheden uitvoeren die een wijziging van fysische toestand van het bos voor gevolg hebben, de strooisellaag van het bos dient behouden te blijven, geen ingrijpende wijzigingen en geen beschadigingen laten plaatsvinden van bodem-, strooisel-, kruid- of boomlaag, geen verhardingen en tuinaanleg in deze zones (geen gazon, geen sierbeplantingen, geen plantsoenen, geen bloemperken,...), geen dieren binnen omheiningen houden. Indien hier verdere ontbossing zou plaatsvinden, dient eerst een verkavelingswijziging met bijkomend boscompensatievoorstel aangevraagd te worden. De 4 dode bomen mogen gerooid worden op voorwaarde dat ze ter plaatse vervangen worden door een inheemse, standplaatsgeschikte soort. De bomen moeten minstens maat 12-14 hebben. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en het aanbrengen van een bescherming tegen wild- en/of veevraat indien nodig. Bij uitval dienen het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaatsen terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel minstens 4 nieuwe hoogstammige bomen op deze locatie tot volle wasdom te brengen. Bij het uitvoeren van de werken mogen de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand bewaard te worden tot de kronen van de bomen (min. 5 meter), er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld, de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.
6. Het voorgestelde programma van maatregelen in de bekrachtigde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/2951> moet worden opgevolgd en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moet worden nageleefd.
7. De opmerkingen en voorschriften opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Noord-Limburg van 22 maart 2018 moeten opgevolgd worden.
8. De opmerkingen opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg moeten opgevolgd worden.
9. De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de aspecten betreffende grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon (bemaling).

10. De nodige voorziening (verkeerssluis) moet aangebracht worden op de ontsluitingsweg via de Lommelsesteenweg zoals voorzien op het wegenisplan.
11. De verkavelaar moet in overleg met het gemeentebestuur de nodige infrastructuur (aard en inplanting) voorzien aan het einde van de doorsteek aanpalend aan het perceel Sie A nr. 3159 L waarbij rekening moet gehouden worden met de invulling van lot 34 en het aanpalende woonerf. Indien de verkavelaar een doorgang voor voetgangers en fietsers wenst te voorzien via dit woonerf, kan dit enkel mits een akkoord van de eigenaars van het woonerf.
12. Om te voldoen aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (en de latere wijzigingen) moet minstens 6 % van de bezoekersparkeerplaatsen – en dus 3 autostaanplaatsen - ingericht en voorbehouden worden voor mindervaliden (bij dwarsparkeren bedraagt de minimum breedte 3,5 m).
13. De stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen moeten gevolgd worden.
14. De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing.

De volgende bijkomende voorwaarden strikt op te volgen:

- alle eventuele uitbreidingen van openbare nutsvoorzieningen (ook openbare verlichting) vallen ten laste van de verkavelaar (artikel 4.2.19 §1 en 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
- de verkavelaar handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de in de plaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling, of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deel de nodige waarborgen heeft gegeven.

(artikel 4.2.16 § 1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

- De bepalingen van artikel 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moeten nageleefd worden.

Artikel 3

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt onmiddellijk door de aanvrager aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen vanaf de datum van aanplakking, bedoeld in artikel 4.7.19, § 3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Artikel 4

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

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag:

1. een afschrift van deze beslissing naar de aanvrager met een aangetekende brief;
2. een afschrift van deze beslissing naar de instanties, die advies dienen uit te brengen;
3. een afschrift van deze beslissing samen met het volledige dossier naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Bijlagen

1. stedenbouwkundige voorschriften.doc
2. Belangrijke bepalingen omgevingsvergunning.docx

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET
VERKAVELLEN VAN GRONDEN
GEMEENTE LEOPOLDSBURG
2018/015

DOSSIERNR. GEMEENTE:

AANVRAGER: DE HEER PETER GIJSEN, ZAAKVOERDER GEOTEC STUDIEBUREAU BVBA,
RIEMSTERWEG 117 TE 3742 BILZEN
AANTAL KAVELS: 45 LOTEN EN 3 LOTEN VOOR MEERGEZINSWONINGEN
LIGGING: MARNIX GIJSENSTRAAT (TUSSEN LOMMELSESTEENWEG, WEIDESTRAAT, EMIEL
VERHAERENSTRAAT EN LIDOSTRAAT – 1^e Afdeling – Sie A nrs. 4312 A, 3097 F, 3097 G, 3098 E,
3099 C, 3101 C, 3102 D, 3104 F, 3164 E, 4313 A, 3163 E, 3162 B, 4313 B, 3164 D, 3165 C, 3166 B,
3164 F, 4314 A en 3167 C.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>De percelen zijn gelegen langs een gemeenteweg (Weidestraat), een gewestweg (Lommelsesteenweg) en een nieuw aangelegde weg (Marnix Gijssenstraat). Deze weg beschikt nog niet over nutsvoorzieningen, enkel over verharding en gescheiden riolering.</p> <p>De percelen zijn gelegen buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.</p> <p>Door de ligging, de aard van de omliggende bebouwing en de configuratie van de loten is het mogelijk om meergezinswoningen te voorzien op enkele centraal gelegen loten.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulp-behoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>De aanvraag omvat ook de aanpassing van het wegtracé. De wegenis (verharding en riolering) is reeds aangelegd zoals goedgekeurd in de vervallen verkavelingsvergunning van 25 november 2011.</p> <p>De gemeenteraad heeft in zitting van 6 juni 2018 het aangepast wegtracé, de zaak van de wegen en de overdracht naar het openbaar domein voorwaardelijk goedgekeurd.</p> <p>Loten 1 tot en met 33: één grondgebonden woongegelegenheid per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten.</p> <p>Lot 34: maximaal 2 grondgebonden woongegelegenheden per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) worden toegestaan.</p> <p>Loten 35 tot en met 45: één grondgebonden woongegelegenheid per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten.</p> <p>Loten 46 tot en met 48: meergezinswoningen.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Horeca en kleinhandel zijn omwille van de woonomgeving en de configuratie van de percelen niet toegelaten.</p>	<p>Woningsplitsing is niet toegelaten – lot 34: maximum 2 grondgebonden woonegelegenheden – een verdere opsplitsing is niet toegestaan.</p> <p>Voor alle loten (uitgezonderd loten 46, 47 en 48): enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>Horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. Slechts 1 nevenfunctie per lot.</p> <p>De nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning.</p> <p><u>Loten 46, 47 en 48</u>: functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en kleinschalige kleinhandel (vb; bakker, slager, ..) zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers. Horeca is niet toegelaten.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) VAST AAN DE WONING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de bepaalde zone (dit betekent binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel) dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.</p>	<p>Binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel zijn dezelfde bestemmingen mogelijk als voor het hoofdgebouw. Dus alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie, zowel leefruimtes als bergingen, garages e.d. kunnen in de aangebouwde bijgebouwen worden ondergebracht.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gedeelten van het perceel die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als</p>	<p>Private tuinen – vrijstaande bijgebouwen.</p>

<p>tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot het gebouw.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zoals een garage, berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok kunnen hier ingeplant worden.</p> <p>Deze constructies in de tuinstrook moeten zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.</p>	<p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzone.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk omwille van het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten, complementair aan de residentiële hoofdbestemming. Ze moeten er qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen en zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming garage, berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok.</p>
--	--

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een mix van gebouwen in open, halfopen en gesloten bebouwing; voornamelijk eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen en handelspannen langs de gewestweg.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwing, halfopen bebouwing, geschakelde bebouwing (halfopen bebouwing, gesloten bebouwing) en meergezinswoningen.</p>	<p>Loten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 34, 39, 40, 41, 44 en 45 : open bebouwing.</p> <p>Loten 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 24, 25, 42 en 43: halfopen bebouwing.</p> <p>Loten 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37 en 38: geschakelde bebouwing.</p> <p>Loten 46, 47 en 48: meergezinswoningen.</p> <p>Voor de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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, de omliggende percelen en van het eigen perceel.	<p>De inplanting van het hoofdgebouw, vrijblijvende zijgevels, eventueel max. bouwbreedte en afstand ten opzichte achterste perceelsgrens: zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De vrijblijvende zijgevels <u>op minimum 3 meter</u> van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>In de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de configuratie van de loten, de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen en de omgeving.	<p><u>De bouwdiepte op het gelijkvloers</u>: maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p><u>De bouwdiepte op de verdieping</u>: maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn); indien op de verdieping een terras kan voorzien worden, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (te tellen vanaf de voorgevellijn/bouwlijn).</p> <p><u>De bouwhoogte</u>: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De maximale kroonlijsthoogte in geval van platte daken bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De hoogte van de delen bestaande uit één bouwlaag bedraagt maximum 4,30 meter, eventueel terrasmuurtje inbegrepen (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).</p> <p><u>De nokhoogte</u>: maximum 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).</p> <p><u>Het afgewerkte vloerpeil</u>: maximum 0,40 meter boven straatniveau/wegpeil.</p> <p>De eventuele wachtgevel volledig op het eigen perceel te voorzien, (geen muren te paard). Indien de woning op het aanpalend lot niet gelijktijdig wordt uitgevoerd, dient de scheidingsmuur in afwachting van bebouwing op het aanpalend lot afgewerkt te worden met een eenvoudig te verwijderen esthetisch aanvaardbaar materiaal zoals vb. leien.</p> <p>Geschakelde bebouwing in één bouwblok Bijzondere bepalingen voor de geschakelde bebouwing op de</p>

loten 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37 en 38.
Deze loten maken deel uit van 3 bouwblokken:

- bouwblok 1: loten 26, 27, 28 en 29;
- bouwblok 2: loten 30, 31, 32 en 33;
- bouwblok 3: loten 35, 36, 37 en 38.

Om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel op de loten van de verkaveling te komen is het aangewezen elk bouwblok als project te realiseren; elk blok van vier woningen moet één architecturaal geheel vormen en dus als één geheel ontworpen, aangevraagd, vergund en gebouwd worden.

Tussen de drie blokken onderling rond het plein, moet er ook een architecturale eenheid zijn.

Bij niet gelijktijdig bouwen is het aangewezen te stellen dat het gabarit (kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling) van de reeds bestaande of vergunde bouwblok gevolgd moet worden. Mits akkoord tussen de verschillende eigenaars van de bouwblokken bepaalt de eerst bouwende het gabarit: kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling liggen dan vast en moeten gevolgd worden.

Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars van de bouwblokken gelden volgende voorschriften:

- verplichte kroonlijsthoogte: 6,80 meter (gemeten vanaf het straatniveau /wegpeil);
- verplichte dakvorm: overwegend hellende daken – nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrens;
- verplichte dakhelling: 40°.

Voor de meergezinswoningen op de loten 46, 47 en 48:

De bouwdiepte op het gelijkvloers: zoals aangeduid op het verkavelingsplan – maximaal 15 meter op 32 meter

De bouwdiepte op de verdieping: maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn); indien op de verdieping een terras kan voorzien worden, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (te tellen vanaf de voorgevellijn/bouwlijn). Vanaf de 3^{de} verdieping zijn de terrassen inpandig

De bouwhoogte voor de meergezinswoningen op de loten 46, 47 en 48: max. 3 bouwlagen met terugspringende vierde (setback onder hoek 45° - min. 2 m terugspringend) - verplicht plat dak.

Meergezinswoningen: verplichtend plat dak. Dakrandhoogte meergezinswoningen: max. 14 m.

Het afgewerkte vloerpeil van het gelijkvloers : maximum 0,40 meter boven straatniveau/wegpeil.

Bijzondere bepalingen voor de meergezinswoningen op de loten 46, 47 en 48

De architectuur, gebruikte materialen en het bouwvolume op de loten 46, 47 en 48 moeten op elkaar afgestemd worden.

Elke woongegelegenheid moet voorzien zijn van een

	<p>buitenruimte of terras. De terrassen op de verdieping moeten <u>in evenredigheid zijn met de woonoppervlakte</u> en met een minimale oppervlakte van 6 m² en min. 2m diep. Er moet minstens een tafel met 4 stoelen rond geplaatst kunnen worden.</p> <p>De buitenruimte moet bereikbaar zijn via private ruimtes, op hetzelfde niveau als de leefruimtes gelegen zijn en hierbij aansluitend.</p> <p><u>Bergingen bij appartementen:</u> Voor elke wooneenheid een berging op het eigen niveau (wasmachine, droogkast, stofzuiger, verwarmingsinstallatie vb. wandketel, voorraad...).</p> <p>Per wooneenheid bijkomend een aparte berging (gelijkvloers, ondergronds in kelder of parkeergarage) voor minstens 2 afvalcontainers van 50cm/ 50 cm of 5 afvalzakken + minstens 2 fietsen. Min. afmetingen van deze individuele berging: min. 6 m² en min. 2 m diep/breed.</p> <p>Voldoende ruimte voor gemeenschappelijke afvalberging en gemeenschappelijke fietsenberging (gelijkvloers of ondergronds in kelder/parkeergarage).</p>
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.</p>	<p><u>Gevelmaterialen:</u> Vrij te kiezen maar alleszins in esthetische en duurzame materialen.</p> <p><u>Dakvorm:</u> Hellende daken met een maximale dakhelling van 45° of platte daken of een combinatie van beide; de eventuele nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrens – zie ook het bovenvermelde ivm geschakelde bebouwing. Voor de meergezinswoningen: verplichtend plat dak</p> <p>Indien de <u>inkom</u> van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel (geldt niet voor de meergezinswoningen).</p> <p><u>Zonnepanelen:</u> De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een vrijstaand bijgebouw oprichten kan in functie van tuinhuis, berging, dierenhok en garage.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming er er een architecturaal geheel mee vormen.</p> <p>Bij plaatsing van vrijstaande bijgebouwen/carports tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens is het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar vereist zoniet moet deze constructie op 2 meter van de perceelsscheiding geplaatst worden. Bij plaatsing tegen de zijdelingse of achterste perceelsgrens moet de gevel openblijven of uitgevoerd worden in gevelsteen.</p> <p>Carports</p>	<p>Het bijgebouw moet ingeplant worden:</p> <p>Voor de kavels met één (of twee voor lot 34) grondgebonden woonegelegenheden: de inplanting moet voorzien worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen; - of tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als de gevel wordt afgewerkt in gevelsteen of als het een open constructie betreft gesteund op palen (regenwaterafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot) én mits akkoord van de aanpalende eigenaar; - of op 1 meter van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen - of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit; <p>Een open constructie i.f.v. overdekte autostaanplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een vrijstaand bijgebouw van beperkte omvang oprichten kan.</p> <p>De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,50 meter.</p>	<p>Maximale oppervlakte: voor loten 27, 28, 31, 32, 33, 35, 36, 37 en 38: maximum 16 m²; voor loten 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 29, 30, 39, 40, 41, 42, 43, 44 en 45: maximum 24 m²; voor loten 5, 6, 7, 8, 9, 10, 23, 24: maximum 40 m²; voor loten 19, 20, 21, 22, 34: maximum 50 m².</p> <p>Voor de loten 46, 47 en 48: vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.</p> <p>De bijgebouwen bestaan uit maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter.</p> <p>Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter.</p> <p>Lessenaarsdaken tegen de perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Andere materialen (hout) kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt.</p> <p>Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p> <p>De materialen zijn vrij te kiezen maar steeds duurzaam.</p> <p>Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden</p>
--	--

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.</p> <p>Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden.</p> <p>Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 dient gevolgd te worden.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>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.</p>	<p>De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.</p> <p>Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden.</p> <p>Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 dient gevolgd te worden.</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. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, moeten bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de eventueel bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.</p> <p>Voortuinstroken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de beleveniswaarde van het openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn voor geen enkel perceel toegestaan.</p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.</p>	<p>Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen t.o.v. het bestaande maaiveld moet tot een minimum worden beperkt met het niveau van de aanpalende bebouwing als referentie, tenzij het vanuit de omgeving, vanuit het bestaande reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden is.</p> <p>Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Het maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten t.o.v. het maaiveld van de aanpalende percelen, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.</p> <p>Voortuinstroken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de beleveniswaarde van het openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn niet toegestaan, behalve voor de loten 46,47 en 48.</p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verharde oppervlakte moet beperkt worden in oppervlakte ten voordele van een maximum aan groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum.</p> <p>Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze moeten uitgevoerd worden in geluidsarme en waterdoorlatende materialen of materialen gelegd met een brede voeg.</p> <p>De breedte van de inrit wordt beperkt tot maximum 4,50 meter ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein (rooilijn).</p>

	<p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>Het overige gedeelte moet als tuin aangelegd worden met groenaanplantingen (streekeigen) en eventueel een bijgebouw.</p>
--	--

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen zijn braakliggend, enkel de reeds aangelegde verharding is aanwezig.</p> <p>Centraal in het gebied is een bomenrij gelegen. Deze moet behouden blijven</p>	<p>In de centrale groenas mogen 4 bomen gerooid worden maar deze moeten vervangen worden door een nieuwe hoogstamboom (een inheemse standplaatsgeschikte soort met minstens maat 12-14). De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos moeten strikt opgevolgd worden.</p> <p>Enkel de niet vergunningsplichtige tuinuitrusting en de maximum toegelaten oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kunnen worden toegestaan buiten de bouwzone.</p> <p>Buiten deze bebouwing dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplanting door middel van een streekeigen beplanting.</p> <p>Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen.</p> <p>Eventuele groenelementen/hoogstammige bomen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met aanduiding van soort en diameter.</p> <p>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen toegestaan worden indien ze voldoen aan het vrijstellingsbesluit.</p>	<p>Aard:</p> <p><u>In de voortuin:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 m of; • gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 1 m eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 m).

	<p><u>Vanaf de voorgevellijn tot 30 m achter de achtergevellijn:</u> gesloten of open afsluiting met een maximale hoogte van 2 m. Deze afsluitingen moeten uitgevoerd worden in esthetisch aanvaardbare materialen.</p> <p><u>Voor het overige deel van het terrein:</u> Enkel open afsluitingen tot maximaal 2 m hoogte. Deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 40 cm hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld).</p> <p>Afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn.</p> <p>In geval van gekoppelde bebouwing mag vanaf de achtergevellijn tot maximum 3 meter achter de achtergevellijn een gemene muur gebouwd worden op de perceelsgrens tussen aansluitende gebouwen op voorwaarde dat de muur wordt opgericht in dezelfde materialen als de hoofdgebouwen.</p> <p>Voor de loten 46, 47 en 48: vermits de ruimte rond de appartementen wordt ingericht als semi-openbaar park wordt als afsluiting enkel draad of haag tot een hoogte van maximaal 2 m toegelaten.</p>
--	--

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 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 aktename 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 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.

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.

Dany Punie
wd. secretaris

Wouter Beke
burgemeester