

College van Burgemeester en Schepenen

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 20 januari 2020

Ruimte - Omgeving

31	2020_CBS_00077	Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden gelegen te 3970 Leopoldsburch, tussen de Klauwierstraat 2, Koolmeesstraat en een nieuw aangelegde weg (doodlopende zijweg van de Koolmeesstraat) - Goedkeuring
-----------	-----------------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Marleen Kauffmann; de heer Erwin Van Pée; mevrouw Sara Verbeeck; mevrouw Godelieve Pernet; de heer Eric Coenen; de heer Benny Maes; de heer Dany Punie

Beschrijving

Aanleiding en context

Omgevingsloketnummer : 2019116411

Dossiernummer : 2019/167

De aanvraag ingediend door landmeter Danny Nys, Heikapperstraat 3 te 3971 Leopoldsburch werd ingediend op 23 augustus 2019.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 20 september 2019.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen te 3970 Leopoldsburch, tussen de Klauwierstraat 2, Koolmeesstraat en een nieuw aangelegde weg (doodlopende zijweg van Koolmeesstraat – momenteel nog zonder naam), kadastraal gekend, eerste afdeling, Sie B nr. 8 D.

Het betreft een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden.

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 15 januari 2020:

1. ALGEMEEN

Aanvrager

Landmeter Danny Nys, Heikapperstraat 3 te 3971 Leopoldsburch.

Ligging

Perceel gelegen te 3970 Leopoldsborg, tussen de Klauwierstraat 2, Koolmeesstraat en een nieuw aangelegde weg (doodlopende zijweg van Koolmeesstraat – momenteel nog zonder naam).

Kadastraal: eerste afdeling, Sie B nr. 8 D.

De gemeente Leopoldsborg heeft op 20 september 2019 een aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden ontvangen. Het bewijs van ontvankelijk- en volledigheid werd afgeleverd op 10 oktober 2019.

2. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag omvat:

- het verkavelen van een perceel in 1 lot voor de bestaande woning (lot 1) en 2 loten voor halfopen bebouwing (loten 2 en 3).

3. HISTORIEK

Op het te verkavelen perceel Sie B nr. 8 D

Weigering van verkavelingsvergunning 7101 V 54 van 29 november 1966 (dossiernummer gemeente 874.2-54/1966).

Op de links, voor en achterliggende aanpalende percelen

Weigering van verkavelingsvergunning 7101 V 54 van 29 november 1966 (dossiernummer gemeente 874.2-54/1966).

Stedenbouwkundige vergunning van 21 augustus 2014 tot het bouwen van 2x8 duowoningen (dossiernummer gemeente 874.1-012/2014).

Stedenbouwkundige vergunning van 14 juli 2014 voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken en omgevingsaanleg (kenmerk gemeente 874.2-045/2014).

Stedenbouwkundige vergunning van 5 januari 2015 voor het bouwen van 16 sociale woningen (kenmerk gemeente 874.1-107/2014).

Stedenbouwkundige vergunning van 21 december 2015 voor het bouwen van 9 woningen (kenmerk gemeente 874.1-120/2015).

Op de rechts aanpalende percelen

Weigering van verkavelingsvergunning 7101 V 54 van 29 november 1966 (dossiernummer gemeente 874.2-54/1966).

Stedenbouwkundige vergunning van 8 oktober 2003 voor het bouwen van 12 woningen (kenmerk gemeente 874.1-115/2003).

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

Het perceel is gelegen tussen nieuw aangelegde wegen (Klauwierstraat, Koolmeesstraat en nieuw aangelegde weg/doodlopende zijweg van Koolmeesstraat- momenteel nog zonder naam); het betreft woonstraten die deel uitmaken van een nieuw aangelegde sociale woonwijk door Vooruitzien CVBA tussen de Kolibriestraat en de Corpelsestraat (beide gemeentewegen).

De nieuwe wegen, Klauwierstraat en Koolmeesstraat en zijweg, werden aangelegd in opdracht van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en werden nog niet definitief opgeleverd. Zij blijven dus private eigendom tot na definitieve oplevering en overdracht naar het openbaar domein van de gemeente (zaak der wegen en wegtracé goedgekeurd bij besluit gemeenteraad van 2 juli 2014).

Het perceel is gelegen in een nieuw sociaal woonproject (combinatie van sociale koopwoningen van Vooruitzien CVBA en sociale huurwoningen van de Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen) met wegenis aanleg; in deze wijk zijn hoofdzakelijk halfopen en gesloten ééngezinswoningen voorzien, ook enkele open bebouwingen ingeplant op de zijdelingse perceelsgrens (Koolmeesstraat). De woningen in de Klauwierstraat en Koolmeesstraat hebben een gelijkaardige vormgeving en zijn opgetrokken in gelijkaardige materialen.

Het perceel is gelegen buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk ééngezinswoningen in open bebouwing op kleinere percelen, variërend in hoogte, bouwstijl en materialen en met een verscheidenheid zowel in textuur als kleur.

Het te verkavelen perceel is momenteel bebouwd: bestaande woning langs de Klauwierstraat met tuin achteraan grenzend aan een verharde en uitgeruste weg (doodlopende zijweg vanuit Koolmeesstraat – momenteel nog zonder naam). Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in 1 lot voor de bestaande woning (lot 1) en 2 loten voor halfopen bebouwing (loten 2 en 3).

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:

Het perceel is gelegen binnen een woonuitbreidingsgebied 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 5.1.1 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

De **woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

Het perceel is gelegen tussen (niet begrepen in!) de contouren van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsburg" van 16 september 2015 – deelplan 5 – gebied Boskant – omzetting van woonuitbreidingsgebied naar stedelijk woongebied en reservegebied.

Het perceel is opgenomen in de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden.

Verkavelingen

Het perceel is 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 1 juni 2012 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, erfdiensbaarheden, 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 in 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 de bodem plaatselijk beperkt.

Voor deze aanvraag werd het watertoetsinstrument op het internet doorlopen. Uit de resultaten blijkt dat er geen advies moet gevraagd worden en dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater gevolgd wordt.

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 Vlare (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 Vlare I (art. 5.53.6.1.1. van Vlare II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlare 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.

De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van 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 omgevingsvergunning 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 geen archeologienota bij de aanvraag moet gevoegd worden.

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 (Project-m.e.r.-screeningsnota). 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.

5.3 Adviezen

Externe adviezen

Op 11 oktober 2019 werd er advies gevraagd aan de Vooruitzien CVBA en VMSW als ontwikkelaar van het omliggende woonproject en wegenis.

Op 10 januari 2020 heeft Vooruitzien CVBA ons in kennis gesteld dat voor de ontsluiting van deze privé-percelen er een ontsluitingskost van 19.824,98 € door de verkavelaar moet betaald worden. De verkavelaars zijn akkoord met het betalen van deze ontsluitingskost (mail van 30 december 2019).

De Watergroep

Er werd op 11 oktober 2019 advies gevraagd aan De Watergroep. Op 4 november 2019 werd advies uitgebracht, gemotiveerd door:

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

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

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Fluvius

Er werd op 10 oktober 2019 advies gevraagd aan Fluvius. Op 20 november 2019 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht (kenmerk D279585), gemotiveerd door:

In onze gemeente is Fluvius actief voor volgende disciplines: aardgas, elektriciteit, openbare verlichting, kabeldistributie en riolering.

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

Voor de activiteiten aardgas, elektriciteit, openbare verlichting, kabeldistributie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project.

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

Voor projecten waarbij netuitbreidingen nodig zijn, zal Fluvius een netstudie starten waaruit een gedetailleerde offerte zal volgen aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient de gevraagde tussenkomsten, zoals vermeld in deze offerte, steeds te betalen aan Fluvius voor het in uitvoering brengen van zijn vergunning.

In deze offerte zullen tevens alle specifieke voorwaarden voor dit project worden opgenomen. Zo dient o.a. een vrije, openbare ruimte ter beschikking te zijn langsheen alle percelen, en dit met een breedte van minstens 1,5 meter tegen de rooilijn en indien van toepassing langs beide zijden van de straat, waarin de nutsvoorzieningen aangelegd worden. Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 meter ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen bevinden in deze ruimte.

Afhankelijk van de grootte van het project dienen mogelijks een of meerdere ruimte(s) voor een distributiecabine elektriciteit en/of aardgas ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius. Voor elektriciteit heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 6,45 meter x 5,70 meter. Voor aardgas heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 3,50 meter x 3.60 meter. Beide zones moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanop het openbaar domein.

De bereikbaarheid, inplanting en bouwkundige voorwaarden dienen besproken te worden met Fluvius, en dit voor het in uitvoering brengen van de vergunning. Wij dienen van de initiatiefnemer de schriftelijke toelating(en) te ontvangen in verband met de inplanting(en) en de kosteloze overdracht van de nodige grond(en) voor zover deze niet in het openbaar domein wordt voorzien.

Indien de woningen niet 100 % verticaal gescheiden zijn moet – omwille van veiligheidsredenen met betrekking tot aardgas – één (of meerdere) gemeenschappelijke tellerlokalen worden voorzien op de gelijkvloerse verdieping die voor alle wooneenheden beschikbaar zijn, en dit zowel voor de tellers aardgas als elektriciteit.

Riolering

Voor de activiteit riolering kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be.

Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen. De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1^{ste} ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken. Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat domein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160 mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van gecertificeerde keurders kan u vinden op www.vlario.be.

Aan volgende voorwaarde dient voldaan te worden: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.

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

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

Fluvius heeft een detailstudie voor de aanleg van de nutsleidingen opgemaakt en bezorgt aan de initiatiefnemer; de voorwaarden en detailberekening moeten opgevolgd worden (detailstudie D279585 van 20 november 2019).

Interne adviezen

///

Voorbespreking

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

Een voorstel opsplitsing van het perceel d.m.v. een verkaveling werd besproken tijdens een teamoverleg RO. Er werd een principieel akkoord gegeven.

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 principieel niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Hasselt-Genk; het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het volledige perceel (woning + tuin) staat opgenomen in de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden.

De Atlas van de woonuitbreidingsgebieden geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening. De Atlas houdt rekening met de opties van de op dit moment gekende plannen (algemeen plan van aanleg (APA), bijzonder plan van Aanleg (BPA), ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), afbakeningsprocessen stedelijke gebieden, duinendecreet, habitatrichtlijngebieden, goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen, woningbehoeftestudies, principiële akkoorden, enz.).

Belangrijk: de Atlas vervangt de genoemde plannen niet. Deze plannen kunnen wijzigen en er kunnen plannen bijkomen. Bijgevolg is de Atlas slechts een momentopname, die regelmatig zal moeten bijgewerkt worden om zijn actualiteitswaarde te behouden. De Vlaamse overheid zal zich bij het beoordelen van dossiers baseren op de aanduidingen in de Atlas. Deze aanduidingen houden echter geen rekening met eventuele beperkingen die van toepassing kunnen zijn als gevolg van andere sectorale regelgeving, vb. bosdecreet, natuurdecreet, watertoets, veiligheidsrapportage, Milieueffectenrapportering (MER) enz. In die zin houdt de aanduiding in de Atlas slechts een voorwaardelijke beleidsmatige vrijgave van de gronden in.

Uitzonderingsbepalingen

Er zijn geen specifieke uitzonderingsbepalingen.

5.5 Verenigbaarheid met andere voorschriften

///

5.6 Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

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 18 oktober 2019 tot en met 16 november 2019.

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 gemeenschappelijk bezwaarschrift ingediend (bezwaarindiener en in naam van 2 aanpalende burens).

Het bezwaarschrift van 1 december 2019, ingekomen op 1 december 2019, bevat volgende elementen, samengevat als volgt:

- schending privacy/inkijk;
- uitzicht op natuur en groen in de omgeving gaan verloren;
- verminderen van zonlicht;
- verkeersveilige straat en buurt - niet meer verkeer gewenst;
- verwijzing naar de tegenoverliggende woningen van de Kantonale Bouwmaatschappij van Beringen waar rekening is gehouden met de plaatsing van ramen omwille van privacyhinder;
- verwijzing naar een te korte mogelijke reageertijd wegens ziekte;
- vraag om meer uitleg betreffende rechten en plichten omtrent verkavelingsaanvragen.

Het bezwaarschrift is onontvankelijk wegens niet ingediend tijdens de periode van het openbaar onderzoek (buiten termijn).

6. Beoordelingen

6.1 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het volledige perceel (woning + tuin) staat opgenomen in de Atlas van de woonuitbreidingsgebieden.

De Atlas van de woonuitbreidingsgebieden geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden door het college van burgemeester en schepenen van 18 oktober 2019 tot en met 16 november 2019. De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werd 1 gemeenschappelijk bezwaarschrift ingediend (bezwaarindiener en in naam van 2 aanpalende burenen). Het bezwaar werd buiten termijn ingediend en is dus onontvankelijk.

Aan deze aanvraag kan een voorwaardelijk gunstig **advies voor de loten 2 en 3** verleend worden, gemotiveerd door:

De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel in 1 lot voor de bestaande woning (lot 1) en 2 loten voor halfopen bebouwing (loten 2 en 3).

Leopoldsburch is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

Het perceel is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied met de daaraan gekoppelde woondichtheid van 25 woningen per hectare.

De na te streven woondichtheden moeten op een zodanige wijze gebeuren dat kwaliteitsvolle woonomgevingen worden gecreëerd. De dichtheid kan onder andere afhankelijk zijn van het bestaande omliggende weefsel, de ligging en de gebruikte woontypologie.

Het ontwerp voorziet een woondichtheid van 33,33 woningen per hectare (900 m² – 3 woongelegenheden).

Rekening houdend met het bestaande omliggende weefsel, de ligging, de in de omgeving gebruikte woontypologie en bouwdensiteit, is de voorgestelde woondichtheid aanvaardbaar.

Rekening houdend met de vorm en afmetingen van het perceel kan de voorgestelde bouwtypologie (halfopen bebouwing) aanvaard worden.

Voor de loten 2 en 3 moet het aantal woongelegenheden beperkt blijven tot één woongelegenheid.

Rekening houdend met de kavelbreedte, de kaveldiepte en de achteruitbouwstrook, moeten de volgende voorschriften **voor de loten 2 en 3** in acht genomen worden:

- bestemming: één woongelegenheid per kavel; zorgwonen is toegestaan (géén nevenbestemmingen, géén kleinhandel en géén horeca);
- bouwvorm: halfopen bebouwing - in de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod;
- inplanting: de voorgevel op 4 meter van de rooilijn; de vrijstaande gevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- bouwdiepte op het gelijkvloers maximum 8,5 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en op de verdieping maximum 8,5 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn);
- omwille van de ligging t.o.v. de woningen aan de Koolmeesstraat, de beperkte afstand tot de achterste perceelsgrens (< 10 m) en om eventuele privacyhinder naar de omwonenden te beperken, kan er geen terras voorzien worden op de verdieping;
- bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst – de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De kroonlijsthoogte in geval van platte daken bedraagt maximaal 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);

- nokhoogte: maximaal 11,50 m meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil);
- dakvorm: hellend dak met een maximale dakhelling van 45° of plat dak of een combinatie van beide dakvormen; bij een hellend dak de nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen;
- indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel;
- geschakelde bebouwing in één bouwblok (loten 2 en 3): om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel op de loten van de verkaveling te komen is het aangewezen om bij niet gelijktijdig bouwen te stellen dat het gabarit (kroonlijsthoogte en dakvorm) van de reeds bestaande of vergunde woning gevolgd moet worden: mits akkoord tussen de verschillende eigenaars van de loten in het bouwblok bepaalt de eerst bouwende het gabarit: kroonlijsthoogte en dakvorm liggen dan vast en moeten gevolgd worden; bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: verplichte kroonlijsthoogte: 6,80 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil); verplichte dakvorm: overwegend hellende daken; nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen; verplichte dakhelling: 40°;
- vrijstaande bijgebouwen: maximale oppervlakte 12 m²
 - vrijstaande gevels: op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
 - tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als de gevel wordt afgewerkt in gevelsteen of als het een open constructie betreft gesteund op palen (regenafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot) én mits akkoord van de aanpalende eigenaar;
 - 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;
 - maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter;
 - indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter;
 - lessenaarsdaken tegen de zijdelingse perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel;
- afsluitingen:
 - in de voortuin: open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 meter of gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 1 meter eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 meter;
 - vanaf de voorgevellijn kan in de zijtuin en in de achtertuin een gesloten afsluiting toegestaan worden met een maximale hoogte van 2 meter tot maximaal 30 meter achter de achtergevellijn. Deze gesloten afsluiting moet uitgevoerd worden in esthetisch aanvaardbaar materiaal aansluitend bij de materialen gebruikt voor de woning (géén metaal- of betonplaten). Voor het overige deel van het terrein mogen enkel open afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden;
 - deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levendige haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld);
 - in het verlengde van de mandelige muur mag een scheidingsmuur in gevelsteen geplaatst worden met een maximum lengte van 3 meter en een maximum hoogte van 2 meter;
- het niveauverschil tussen het oude en het nieuwe maaiveld moet tot een minimum beperkt worden met het niveau van de aanpalende percelen als referentie; het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen mag maximaal 40 cm boven het voorliggende

wegpeil liggen; het nieuwe maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten op het maaiveld van de aanpalende percelen.

De ontsluitingskost van 19.824,98 € voor de ontsluiting van de privé-percelen zoals bepaald door Vooruitzien CVBA moet door de verkavelaar betaald worden.

De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 20 november 2019 (kenmerk D279585), voor zowel de aanleg van de nutsvoorzieningen als de riolering moeten opgevolgd worden. De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen voor verkavelingen en bouwprojecten en het reglement omtrent riolering. Voor de activiteiten Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project en volgens de specifieke voorwaarden en de algemene verkoopvoorwaarden voor aanleg van nutsleidingen en aansluitingen. De voorwaarden en detailberekening zoals opgenomen in de detailstudie van 21 oktober 2019 moeten door de initiatiefnemer nageleefd worden.

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

Er is geen uitbreiding van het waterleidingsnet noodzakelijk. 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 aftakking(en) zijn ten laste van de aanvragers (mail van De Watergroep van 4 november 2019).

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

Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar mits het opleggen van voorwaarden.

De bestemming, de schaal en uitvoeringswijze zijn in overeenstemming met de vereisten van een goede ordening van het terrein en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving mits het opleggen van voorwaarden.

6.2 Beoordeling van het milieulijk

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

6.3 Beoordeling van het socio-economisch lijk

Niet van toepassing.

6.4 Beoordeling van het natuurkundig lijk

Niet van toepassing.

VERSLAG DEEL 3

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaren

Gemeente Leopoldsburg - College van Burgemeester en Schepenen van 20 januari 2020 - 2020_CBS_00077 : Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden gelegen te 3970 Leopoldsburg, tussen de Klauwierstraat 2, Koolmeesstraat en een nieuw aangelegde weg (doodlopende zijweg van de Koolmeesstraat)

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 voorwaarden;

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor loten 2 en 3.

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

- de ontsluitingskost van 19.824,98 € voor de ontsluiting van de privé-percelen zoals bepaald door Vooruitzien CVBA zijn ten laste van de verkavelaar; deze last moet uitgevoerd zijn vooraleer een verkoopbaarheidsattest wordt afgeleverd;
- eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar;
- de initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- de voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius van 20 november 2019 (kenmerk D279585), voor zowel de aanleg van de nutsvoorzieningen als de riolering moeten opgevolgd worden. De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen voor verkavelingen en bouwprojecten en het reglement omtrent riolering. Voor de activiteiten Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project en volgens de specifieke voorwaarden en de algemene verkoopsvoorwaarden voor aanleg van nutsleidingen en aansluitingen. De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn;
- 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 voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep van 4 november 2019 moeten opgevolgd worden;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden;
- de stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing;
- de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 2 en 3 zoals gevoegd bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen moeten gevolgd worden;
- lot 1, bestaande woning, heeft haar bestemming reeds verkregen en wordt uit de verkaveling gesloten.

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 decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen met unanimiteit

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning 2019/167, omgevingsnummer 2019116411, af aan de aanvrager, landmeter Danny Nys, Heikapperstraat 3 te 3971 Leopoldsborg tot het verkavelen van een perceel gelegen te 3970 Leopoldsborg, tussen Klauwierstraat 2, Koolmeesstraat en een nieuw aangelegde weg, kadastraal bekend, eerste afdeling, Sie B nr. 8 D, voor lot 2 en 3.

Artikel 2

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

- de ontsluitingskost van 19.824,98 € voor de ontsluiting van de privé-percelen zoals bepaald door Vooruitzien CVBA zijn ten laste van de verkavelaar; deze last moet uitgevoerd zijn vooraleer een verkoopbaarheidsattest wordt afgeleverd;
- eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar;
- de initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- de voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius van 20 november 2019 (kenmerk D279585), voor zowel de aanleg van de nutsvoorzieningen als de riolering moeten opgevolgd worden. De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen voor verkavelingen en bouwprojecten en het reglement omtrent riolering. Voor de activiteiten Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project en volgens de specifieke voorwaarden en de algemene verkoopvoorwaarden voor aanleg van nutsleidingen en aansluitingen. De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn;
- 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 voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep van 4 november 2019 moeten opgevolgd worden;
- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden;
- de stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing;
- de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 2 en 3 zoals gevoegd bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen moeten gevolgd worden;
- lot 1, bestaande woning, heeft haar bestemming reeds verkregen en wordt uit de verkaveling gesloten.

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. Belangrijke bepalingen omgevingsvergunning.docx
2. Stedenbouwkundige voorschriften.doc

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

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.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Het perceel is gelegen tussen nieuw aangelegde wegen (Klauwierstraat, Koolmeesstraat en een zijweg van de Koolmeesstraat, buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Door de voorziene bouwvorm is het enkel mogelijk om grondgebonden eengezinswoningen te voorzien op de loten. 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.	Lot 2 en 3: één grondgebonden woongegelegenheid (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is voor geen enkel lot toegelaten. Nevenbestemmingen zijn omwille van de woonomgeving en de beperkte oppervlakte van de loten niet mogelijk en de afmetingen	Woningsplitsing is niet toegelaten - enkel grondgebonden woongegelegenheden. Geen enkele nevenbestemming is toegelaten – uitgezonderd zorgwonen.

van het maximale bouwblok. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) VAST AAN DE WONING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	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.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gedeelten van het perceel die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot het gebouw.	Private tuinen – vrijstaande bijgebouwen.
Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.	Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parking- en inritzone.
Vrijstaande bijgebouwen zoals een garage, berging, tuinhuis, hondenhoek of kippenhoek kunnen hier ingeplant worden.	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.
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.	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.
	De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming garage, berging, tuinhuis, hondenhoek of kippenhoek.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving bevinden zich hoofdzakelijk eengezinswoningen in open bebouwing op kleinere percelen variërend in hoogte, bouwstijl en materialen en met verscheidenheid zowel in textuur als kleur. Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een halfopen bebouwing.	Lot 2 en 3: halfopen bebouwing. In de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.

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.	De inplanting van het hoofdgebouw wordt als volgt vastgesteld: De voorgevel van lot 2 en 3: op 4 meter van de rooilijn; de vrijstaande gevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

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.	De bouwdiepte voor lot 2 en 3: op het gelijkvloers maximum 8,5 meter en op de verdieping maximum 8,5 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn). Omwille van de ligging t.o.v. de woningen aan de Koolmeesstraat, de beperkte afstand tot de achterste perceelsgrens en om eventuele privacyhinder naar de omwonenden te beperken, kan er geen terras voorzien worden op de verdieping. De bouwhoogte voor lot 2 en 3: 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). De nokhoogte voor lot 2 en 3: maximum 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).

	Geschakelde bebouwing in één bouwblok voor lot 2 en 3: om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel op de loten van de verkaveling te komen is het aangewezen om bij niet gelijktijdig bouwen te stellen dat het gabarit (kroonlijsthoogte, dakvorm en dakhelling) van de reeds bestaande of vergunde woning gevolgd moet worden. Mits akkoord tussen de verschillende eigenaars van de loten in het bouwblok 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 binnen het bouwblok 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°. Het afgewerkte vloerpeil voor lot 2 en 3: maximum 0,40 meter boven het straatniveau/wegpeil.
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.	Gevelmaterialen: Vrij te kiezen maar alleszins in esthetische en duurzame materialen. Dakvorm lot 2 en 3: hellend dak met een maximale dakhelling van 45° of plat dak of een combinatie van beide dakvormen. Bij een hellend dak moet de nok loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien worden. Indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel. Zonnepanelen: 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.

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrijstaand bijgebouw oprichten kan in functie van tuinhuis, berging, dierenhok en garage.	Het bijgebouw moet ingeplant worden: Vrijstaande gevels voor lot 2 en 3: op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste

Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er een architecturaal geheel mee vormen.	perceelsgrenzen; of tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaars én indien de gevels afgewerkt worden in gevelsteen; of als de constructie open blijft en gesteund op palen (regenwaterafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot); 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 wat betreft maximum oppervlakte, hoogte en inplanting. Een open constructie i.f.v. overdekte autostaanplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.
Carports	

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrijstaand bijgebouw van beperkte omvang en hoogte oprichten kan.	Oppervlakte voor lot 2 en 3: maximum 12 m ² . De bijgebouwen bestaan uit maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter. Lessenaarsdaken tegen de zijdelingse perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag. De materialen zijn vrij te kiezen maar steeds duurzaam. Metaal- en betonplaten zijn uitgesloten. Bij plaatsing tegen de zijdelingse perceelsgrens kan, indien niet open, enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en	De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en

gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden. Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden. Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 dient gevolgd te worden. Vooruitzien CVBA heeft een ontsluitingskost vastgelegd. Het advies van Fluvius moet gevolgd worden. Het advies van De Watergroep moet gevolgd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. 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.	hemelwater moet nageleefd worden. Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden. Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 dient gevolgd te worden. Om de privé-percelen te ontsluiten is door Vooruitzien een ontsluitingskost van 19.824,98 € vastgesteld ten laste van de verkavelaar. Deze last moet uitgevoerd zijn vooraleer een verkoopbaarheidsattest wordt afgeleverd. De bepalingen opgenomen in het advies en offerte van Fluvius moeten opgevolgd worden en volgende voorwaarde moet nageleefd worden: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn. De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep moeten opgevolgd worden. 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 met een maximum van 30 m² mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is. 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.
--	---

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan	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 percelen als referentie, tenzij het vanuit de omgeving, vanuit het bestaande reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden is. Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen mag maximaal 40 cm boven het voorliggende wegpeil liggen.

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. 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. (Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan: 1. als ze vanuit de omgeving en het bestaand reliëf te verantwoorden zijn; 2. indien ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de ministeriële omzendbrief dd. 10/09/1965 (gewijzigd door MO 25/06/1970 en MO 08/03/1971) inzake de afritten; 3. indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.	Het nieuwe 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. 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. (Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan indien ze voldoen aan naastvermelde voorwaarden. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.
--	--

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum.
De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein.	Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze moeten uitgevoerd worden in geluidsarme en waterdoorlatende materialen.
	Het overige gedeelte moet als tuin aangelegd worden met groenaanplantingen en eventueel een bijgebouw.

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel bestaat momenteel uit de bestaande woning en tuin. Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.	Enkel de niet vergunningsplichtige tuinuitrusting en de maximum toegelaten oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kunnen worden toegestaan buiten de bouwzone. Buiten deze bebouwing dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplanting door middel van een streekeigen beplanting. Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar. De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen toegestaan worden indien ze voldoen aan het vrijstellingsbesluit.	In de voortuin kunnen open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 meter of gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 1 meter eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 meter. Vanaf de voorgevellijn kan in de zijtuin en in de achtertuin een gesloten afsluiting worden met een maximale hoogte van 2 meter tot maximaal 30 meter achter de achtergevellijn. Deze gesloten afsluiting moet uitgevoerd worden in esthetisch aanvaardbaar materiaal aansluitend bij de materialen gebruikt voor de woning (géén metaal- of betonplaten). Voor het overige deel van het terrein mogen enkel open afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden. Deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld). Afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn. In het verlengde van de mandelige muur mag een scheidingmuur in gevelsteen geplaatst worden met een maximum lengte van 3 meter en een maximum hoogte van 2 meter.

Dany Punie
wd. algemeen directeur



Marleen Kauffmann
wd. burgemeester