

College van Burgemeester en Schepenen

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 22 augustus 2022

Ruimte - Omgeving

31	2022_CBS_01082	Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsburg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies - Goedkeuring
-----------	-----------------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Wouter Beke, burgemeester; de heer Erwin Van Pée, schepen; mevrouw Marleen Kauffmann, schepen; de heer Eric Coenen, schepen; mevrouw Sara Verbeeck, schepen; de heer Franky Geypen, schepen; mevrouw Joke Lievens, algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context

Omgevingsloketnummer: 2022028271

Dossiernummer: 2022/033

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden door LSG bv, landmeter-expert Stef Geukens, Dr. Van de Perrestraat 315 te 2440 Geel werd ingediend op 3 maart 2022.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 28 maart 2022.

De gemeente Leopoldsburg heeft op 1 juni 2022 een wijzigingsverzoek ontvangen. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 20 juni 2022 beslist om akkoord te gaan met het wijzigingsverzoek.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen te 3970 Leopoldsburg, Lommelsesteenweg, kadastraal gekend, eerste afdeling, Sie A nrs. 3707 A, 3708 A, 3709 A en 3710 A.

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning omvat het verkavelen van percelen naar 6 loten voor halfopen bebouwing (loten 1 tot en met 6), 1 lot voor open bebouwing (lot 7), een zone non-aedificandi, 1 lot voor het plaatsen van een elektriciteitscabine (lot Z) en het slopen van constructies (woning en bijgebouwen).

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 16 augustus 2022 – verslag GOA 2022/033.

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

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

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning 2022/033, omgevingsnummer 2022028271, af aan de aanvrager, LSG bv, landmeter-expert Stef Geukens, Dr. Van de Perrestraat 315 te 2440 Geel tot het verkavelen van percelen en het slopen van constructies (woning en bijgebouwen) gelegen te 3970 Leopoldsborg, Lommelsesteenweg, kadastraal gekend, eerste afdeling, Sie A nrs. 3707 A, 3708 A, 3709 A en 3710 A, voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7.

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 stedenbouwkundige voorschriften zoals gevoegd bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen waarbij omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van percelen, moeten worden gevolgd;
- Lot Z, voorzien voor de inplanting van een elektriciteitscabine, moet ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius en wordt uit de verkaveling gesloten – het recht van doorgang en de ondergrondse erfdienstbaarheid ten voordele van Fluvius zoals voorzien op het verkavelingsplan moeten worden gerespecteerd;
- De zone non-aedificandi (tussen lot 6 en 7) wordt uit de verkaveling gesloten;
- 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); dit betekent dat indien ter realisatie van de fundering of kelder een droogzuiging (bemaling) vereist zou zijn, dan dient een melding voor bronbemaling (ingedeelde activiteit – indelingsrubriek 53.2.2°) te gebeuren;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 5 februari 2020;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012;
- De bestaande woning en de bijgebouwen/constructies op het perceel Sie A nr. 3707 A – Lommelsesteenweg 233 – moeten worden afgebroken en verwijderd vooraleer de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 vervreemd of bebouwd kunnen worden. Dit betekent concreet het slopen van de bestaande constructies, het verwijderen van eventuele funderingen en vloerplaat en het verwijderen van afbraakmaterialen en het puin van de percelen. VLAREM II, hoofdstukken 6.4 beheersing van asbest en hoofdstuk 6.11 beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zijn van rechtswege van toepassing. Dit houdt in dat zolang aan deze voorwaarde niet is voldaan, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7;

- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 (kenmerk AV/717/2022/00195/A), moeten worden gevolgd:
Inlichtingen en beperkingen
Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7460002 van 1.8 + 51 tot 1.9 +50):
 - de grens van het openbaar domein is geschat op 8,35 meter;
 - de rooilijn ligt op 12 meter volgens plan D/195 KB 13/09/1961;
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter;
 - de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 20 meter volgens (rooilijn + 8 m);
 - conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelsgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit;
 - 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 gemeenschappelijk toegang van max. 7 m toegestaan conform dienstorder MOW/AWV/2012/16 (maximaal clusteren lot 1 t.e.m. lot 5);
 - de gemeentewegen hebben een toegang verlenende functie waardoor toegangen inherent zijn aan dit type weg conform de inrichtingsprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er mag daarom geen rechtstreekse toegang genomen worden tot de gewestweg. De toegang tot het perceel dient uitsluitend te worden genomen langs de gemeenteweg. De inplanting dient zover als mogelijk te worden voorzien ten opzichte van het kruispunt (toegangsweg naar binnengebied lot 6 en 7);
 - er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op de privégrond;
 - de parkings op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn;
 - de berm dient in zijn oorspronkelijke toestand, zijnde grasberm te worden hersteld;
 - regenwaterputten, septische putten, bufferbekkens, ...e.d. dienen achter de rooilijn te worden ingeplant;
- De archeologienota en het programma van maatregelen dienen te worden toegepast. Het programma van maatregelen voorziet in een uitgesteld archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voor de zone waarbinnen in de toekomst bodemingrepen mogelijk zijn. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zullen eventuele verdere maatregelen worden bepaald. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft dit "uitgesteld vooronderzoek" als maatregel opgenomen;
- 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 voorwaardelijk gunstig advies en de offerte van Fluvius van 9 juni 2022 (kenmerk 5000003081) moeten worden opgevolgd: voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot

verplaatsing. Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in het advies/offerte. Eindtotaal financiële tussenkomst bedraagt € 27.667,13 inclusief BTW. De voorwaarden blijven 6 maanden geldig. 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/aansluitingen. Wij raden de klanten ten eerste 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. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen. 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 Fluvius erkende keurders kan u vinden op www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. LSG werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn;

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius met betrekking tot het oprichten van een distributiecabine (kenmerk 5000003081) moeten opgevolgd worden: conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone. Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een perceel grond nodig met de vereiste afmetingen van 5m70 x 7m95. Deze grond zal door de initiatiefnemer aan schattingsprijs worden afgestaan aan Fluvius. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over deze grondafstand en de bijhorende erfdiensbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de doorgang zal door Fluvius opgemaakt worden voor aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd. De initiatiefnemer zorgt tevens voor een opmetingsplan met precad referentienummer van dit lot. Verdere kosten verbonden aan de notariële akte vallen ten laste van Fluvius. Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig: het verkavelingsplan (met het cabineperceel als apart lot), een afschrift van de verkavelingsvergunning (van zodra deze er is), inplantingsplan

van de cabine op het betreffende perceel, terreinprofiel, contactgegevens van de eigenaar van het cabineperceel (firma-naam, ondernemingsnummer, adres, naam en functie van de persoon gemachtigd om de overeenkomst te tekenen, telefoonnummer en mailadres), contactgegevens van de door u gekozen notaris, contactgegevens van de landmeter van uw project, schattingsverslag. Gelieve een opmetingsplan van het cabineperceel met precad referentienummer (+ de documentatie van het kadaster betreffende deze referentienummer) aan te leveren voordat het dossier wordt verzonden naar de notaris. Fluvius zorgt voor de verzending naar de notaris na de interne goedkeuring door onze Raad van Bestuur;

- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep van 11 april 2022 moeten opgevolgd worden: voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking. De kosten van de uitbraak van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager. Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden: een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel en een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project. Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers;
- De voorwaarden van de aktenaam van 8 augustus 2022 voor de tijdelijke opslag van grond en bouwmaterialen en een tijdelijke breekwerf;
- VLAREM II, hoofdstukken 6.4 beheersing van asbest en hoofdstuk 6.11 beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zijn van rechtswege van toepassing;
- De regels van het Grondverzet en de sloopopvolging zijn van toepassing;
- Indien in een latere fase bij de realisatie van de woningen voor de fundering of kelder een droogzuiging vereist zou zijn, dan dient een melding voor bronbemaling (ingedeelde activiteit – indelingsrubriek 53.2.2°) te gebeuren.

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. Advies AWW gunstig.pdf
2. Belangrijke bepalingen omgevingsvergunning.pdf
3. Stedenbouwkundige voorschriften.pdf
4. Verslag GOA 2022-033.pdf
5. Nieuw verkavelingsplan.pdf
6. VA_VP_Sloopplan.pdf

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

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
District West - Limburg
Souwstraat 39
3530 Houthalen
T 011 520840
www.wegenenverkeer.be

Het college van burgemeester en schepenen van en te
3970 Leopoldsburg

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
28/06/2022	OMV_2022028271	AV/717/2022/00195/A 1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Wim Meermans		011 520840	08/07/2022

wegen.limburg.districtwest@mow.vlaanderen.be

Betreft: Advies inzake de aanvraag tot verkaveling

Aanvrager: LSG
Dr.-Van de Perrestraat 315
2440 Geel

Ligging van het perceel:

straat: Lommelsesteenweg 233, Lommelsesteenweg 233
gemeente: 3970 Leopoldsburg
kadastrale gegevens: Afd. LEOPOLDSBURG 1
AFD/LEOPOLDSBURG Sectie A Nr. 3707/00A000,
3707/00A000, 3708/00A000, 3709/00A000, 3710/00A000
gewestweg: N7460002 van 1.8 +51 tot 1.9 +50 (rechts)

Werkzaamheden: OM19325 Leopoldsburg, Lommelsesteenweg

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van mijn afdeling. Gelieve mij een afschrift van de beslissing toe te sturen.

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7460002 van 1.8 +51 tot 1.9 +50):
 - de grens van het openbaar domein is geschat op 8,35 meter.
 - de rooilijn ligt op 12 meter volgens plan D/195 kb: 13/09/1963
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
 - de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 20 meter volgens (rooilijn + 8 m)
- Conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit.
- Peil van de dorpels van het gebouw: 31cm 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. (maximaal clusteren Lot 1 t.e.m. lot 5).
- De gemeentewegen hebben een toegang verlenende functie waardoor toegangen inherent zijn aan dit type weg conform de inrichtingsprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er mag daarom geen rechtstreekse toegang genomen worden tot de gewestweg. De toegang tot het perceel dient uitsluitend te worden genomen langs de gemeenteweg. De inplanting dient zover als mogelijk te worden voorzien ten opzichte van het kruispunt. (toegangsweg naar binnengebied lot 6 en lot 7).
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op de privégrond.
- De parkings op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn.
- De berm dient in zijn oorspronkelijke toestand, zijnde grasberm, te worden hersteld / behouden te blijven.
- Regenwaterputten, septische putten, bufferbekkens, ... e.d. dienen achter de bouwlijn te worden ingeplant.

GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN

BESLUIT:

Er wordt een GUNSTIG advies verleend indien er voldaan wordt aan de algemene en bijzondere voorwaarden.

Hoogachtend,

Wim Meermans

AWV districtchef

AANDACHTSPUNTEN GEWESTWEG

1. Voorbouwsels, erkers, portalen, trappen en andere uitstekende delen in de zone van achteruitbouw zijn toegelaten op voorwaarde dat:
 - ze ten hoogste slechts met één vierde van de breedte van de zone van achteruitbouw voorbij het vlak van de voorgevel reiken en ze op een afstand van de aangrenzende eigendommen blijven, gelijk aan de grootte van de toegelaten uitsprong;
 - ze geen elementen bevatten die betrekking hebben op de structuur zelf van het gebouw, zoals hoofdleidingen voor gas, elektriciteit, water, trapkasten, enz...
2. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn mag op het vlak van de voorgevel geen voorbouw (uitsprong) komen, die de hieronder vermelde grenzen overschrijdt:
 - Verhoogde voetpaden (trottoirs) of bermen
Tot 3 meter kan er geen uitstek toegelaten worden. Wanneer de uitstek zich tussen de 3 meter en 5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat ze op 0,5 meter blijft van rand van het voetpad; binnen 20m van een lichtengeregeld kruispunt 1m van de rand van het voetpad. Wanneer de uitstek zich op meer dan 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat de rand van het voetpad niet overschreden wordt.
 - Niet verhoogde voetpaden en bermen
Tot 3 meter kan er geen uitstek toegelaten worden. Wanneer de uitstek zich tussen de 3 meter en 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze max. 0,2 meter voorbij de grens met het openbaar domein steken. Wanneer de uitstek zich op meer dan 5,5 meter boven het voetpad bevindt, mag ze slechts zover voorbij de grens met het openbaar domein steken dat ze op 0,5 meter blijft van de rand van het voetpad.
3. Het eigendom wordt volgens de voorgeschreven rooilijn afgesloten.

Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks

vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden.

Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens.

De hekken mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien.

De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.

4. In de onder 2.- par. 1 en 2 genoemde afsluitingen worden inritten toegelaten die grotere hoogteafmetingen mogen hebben dan de in 2.- par. 1 en 2 vermelde. Deze inritten mogen in geen geval aangebracht worden tegenover de aanwezige bomen van de weg.
5. In de zone zoals die volgt uit de toepassing van de teruggelegde rooilijn en in de zone van achteruitbouw zoals die aangegeven is in de inlichtingen en beperkingen, mogen geen ondergrondse constructies (zoals ondergrondse tanks, ...) gemaakt worden. Het is verboden er gemene afsluitingen van meer dan 1,50 meter hoogte op te richten.

In de eerste 2 meter van de zone van achteruitbouw vanaf de grens van het gewestdomein of van de eventuele rooilijn zijn beplantingen toegelaten tot maximum 1,50 meter hoogte of 0,75 meter hoogte ter hoogte van de wegaansluitingen.

In het overige deel van de zone van achteruitbouw mogen de beplantingen niet hoger zijn dan bepaald in de gemeentelijke verordeningen.
6. Het peil van de dorpels dient boven de kruin van de weg gesitueerd te zijn. Indien dit peil niet gevolgd wordt, kan de eigenaar bij een eventuele wijziging van het lengteprofiel van de weg, geen aanspraak maken op enige vergoeding voor aanpassing van deuren, poorten en andere toegangen.
7. Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen van de weg. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...)
Er mag in principe slechts één toegang zijn, niet breder zijn dan 4,5 meter. Behoudens deze toegang moet het perceel thv de perceelsgrens worden afgesloten met een structurele niet-overrijdbare scheiding.
8. De afdekking van afsluitingsmuren moet zo ontworpen worden dat het daarop vallende water naar het privé-domein afvloeit.
9. De ontworpen werkzaamheden worden zo uitgevoerd dat ze de afwatering van de weg nooit hinderen.
10. Alle ingebruiknames en wijzigingen van het openbaar domein (zowel de tijdelijke als de permanente) vereisen een aparte vergunning van de wegbeheerder cfr. het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor de privatieve inname van het openbaar domein van de wegen (en latere wijzigingen).

Onder tijdelijke wordt oa. verstaan werfbezetting zoals stellingen, containers, opslag van materialen, tijdelijke werftoegang, terrassen,...

Onder permanente wordt oa. verstaan inbuizingen, kopmuren, aanvullingen van het openbaar domein, afvoerleidingen voor afvalwater en hemelwater, verharden berm ...

De uitvoering van de werken is geen last van het Agentschap Wegen en Verkeer. De werken worden uitgevoerd door de gemeente/stad of de aanvrager. Indien de werken worden uitgevoerd door de aanvrager, dan moet de aanvrager eveneens een toelating hebben van de gemeente/Stad.

11. De geldigheidsduur van onderhoudig advies is beperkt tot twee jaar.
12. De goedgekeurde plannen, alsmede de vergunningen met de bijbehorende adviezen, moeten steeds op de bouwplaats voorhanden zijn en bij iedere vordering van de bevoegde ambtenaren voorgelegd kunnen worden.
13. Dit adviesformulier beperkt zich tot de voorschriften betreffende de rooilijn, de bouwvrije zone en de zone van achteruitbouw. Het ontheft de belanghebbende niet zich te richten naar de overige regelgeving.
14. Indien de publiciteit en ulthangborden geen deel uitmaakt van deze aanvraag, dienen zij het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag.
15. Reliëfwijzigingen
 - De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aanvulgrond. Uitgezonderd voor toegangen, zijn aanvullingen met steenpuin verboden.
 - Ingeval het buitentalud van de gracht verhoogd wordt, dient dit talud afgedekt te worden met minimum 30 cm teelaarde en ingezaaid te worden.

Na de werken dient de gracht over de volledige breedte van het aangrenzende perceel gezuiverd te worden van aanvullingsgrond.

16. Slopen
 - De afbraakwerken mogen geen aanleiding geven tot schade aan het openbaar domein. De wegaanhorigheden, die beschadigd worden, dienen door de vergunninghouder in hun oorspronkelijke toestand hersteld te worden. De verkrijger dient de wegbeheerder minimum 10 dagen vóór de aanvang der sloopwerken schriftelijk in kennis te stellen van eventuele gebreken aan het gewestdomein. Zo hij dit nalaat, wordt er verondersteld dat het gewestdomein zich in perfecte staat bevindt.
 - Alle ondergrondse constructies voor de rooilijn worden volledig verwijderd. In de zone van

achteruitbouw moeten alle constructies worden afgebroken tot op minimum 1 meter onder het peil van het aanpalend openbaar domein. In dat geval zullen in de resterende keldervloeren gaten gemaakt worden van 0,50 meter x 0,50 meter per 4 m² oppervlakte.

- De overbodige aansluitingen naar de rioleringen worden gedicht ter hoogte van de grens van het openbaar domein.
- De sloopwerken moeten uitgevoerd worden zonder belemmering noch onderbreking van het verkeer, tenzij anders bepaald in de inlichtingen en beperkingen.
- De aanvullingen dienen te gebeuren met niet vervuilde aanvulgrond en verdicht te worden bij lagen van 30 cm. Steenpuin als aanvullingsmateriaal is verboden.
- De aanvulling voor de rooilijn dient afgedekt te worden met teelaarde op een dikte van 30 cm.

17. Publiciteit:

- Bij het plaatsen van publiciteit reclame en uithangborden op afzonderlijke constructies in de zone van achteruitbouw is het volgende van toepassing:
 - de totale oppervlakte van de constructie, met inbegrip van de borden (éénzijdig), van één vestiging wordt beperkt tot 5 m². De totale hoogte van de constructie (bord inbegrepen) wordt beperkt tot 4 meter. De afstand naar de perceelgrens tussen de private eigendommen moet minstens 1,5 maal de totale hoogte van de constructie bedragen.
 - het bord en de dragende constructie mogen geen hinder betekenen voor de zichtbaarheid op het verkeer van de gewestweg t.h.v. de kruispunten en/of private uitritten.
 - het bord noch de constructie mogen verder reiken dan de rooilijn.
- Omwille van de verkeersveiligheid is het verboden inrichtingen aan te brengen die de bestuurders verblinden of misleiden, die - geheel of gedeeltelijk - verkeerstekens voorstellen of nabootsen, die van op enige afstand met deze tekens verward kunnen worden of die op enige andere wijze de doelmatigheid van reglementaire tekens aantasten. Inrichtingen die zich op minder dan 7 meter boven de grond bevinden binnen een afstand van 75 meter van verkeerslichten, mogen geen lichtweergevende of reflecterende rode, groene of oranje tint hebben.
- Lichtgevende en verlichte publiciteit mag om veiligheidsredenen de aandacht van de automobilisten

's nachts niet te veel afleiden. De cijfers en limietwaarden die in de meeste normen en reglementeringen voor de luminescentie van lichtgevende of verlichte publiciteit worden vermeld zijn dan ook grotendeels ingegeven om de lichtsignalisatie langs verkeerswegen niet te verstoren. VLAREM bepaalt dat, om lichthinder te voorkomen, lichtreclame in intensiteit de openbare verlichting niet mag overtreffen.

- Vanaf een bepaald nachtelijk uur is het 'rendement' van verlichte publiciteit zeer klein gezien het beperkte aantal toeschouwers dat nog langskomt of voorbijrijdt. Een volledig doven van publiciteit na een bepaald uur (b.v. 22 u) is dan ook het aangewezen middel om de lichtvervuiling te beperken.
- Om lichtvervuiling te bestrijden en uit veiligheidsoogpunt dient de luminescentie van lichtgevende en verlichte publiciteitsborden beperkt te worden tot volgende waarden:
 - Oppervlakte van het lichtgevend vlak:
 - $\leq 0,5 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 500 cd/m^2)
 - $> 0,5 \text{ m}^2$ en $< 10 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 400 cd/m^2)
 - $> 10 \text{ m}^2$ (max. luminescentie 300 cd/m^2)

Bovenvermelde waarden gelden voor elke plaats op het voetpad of aan de rand van de weg op een hoogte van 1,60 meter (d.w.z. voetpad aan dezelfde zijde van de weg als het publiciteitsbord of aan de overzijde van de weg) en voor elke plaats in een vensteropening van een woning.

De vermelde luminescentiewaarden hebben betrekking op metingen uitgevoerd met een gekalibreerde luminescentiemeter, die nauwkeurig aan de ooggevoeligheidskromme is aangepast (norm CIE 698). Voor elke meting moet de openingshoek aangepast worden naargelang het te meten detail van het reclamebord.

- Indien een publiciteitsbord verlicht wordt met een gerichte lichtbron (projector, spot) dan moet deze lichtbron het publiciteitsbord beschijnen van boven naar onder; de lichtbron mag alleen het oppervlak van het publiciteitsbord verlichten, m.a.w.: er mag geen rechtstreekse opwaartse, zijwaartse, achterwaartse of neerwaartse (onder het publiciteitsbord) uitstraling zijn door de lichtbron.
- De vergunninghouder is zowel tegenover het Vlaams Gewest als tegenover derden aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van het plaatsen, het gebrek aan onderhoud of het bestaan van de vergunde borden.

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 bouw fysieke 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;

Gemeente Leopoldsburg - College van Burgemeester en Schepenen van 22 augustus 2022 - 2022_CBS_01082 : Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsburg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies

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.	Loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: één grondgebonden woongelegenheden per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten.
De percelen zijn gelegen langs een gewestweg (Lommelsesteenweg), buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.	Lot 2, voorzien voor het plaatsen van een elektriciteitscabine, wordt uit de verkaveling gesloten. Dit lot moet ter beschikking gesteld worden aan Fluvius. Het recht van doorgang en de ondergrondse erfdienstbaarheid ten voordele van Fluvius zoals voorzien op het verkavelingsplan moeten gerespecteerd worden.
Door de voorziene bouwvorm is het enkel mogelijk om grondgebonden eengezinswoningen te voorzien op de loten.	De zone non-aedificandi (zone tussen lot 6 en 7) wordt uit de verkaveling gesloten.
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.	De bestaande woning en de bijgebouwen op het perceel Sie A nr. 3707 A – Lommelsesteenweg 233 – moeten worden afgebroken en verwijderd vooraleer de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 vervreemd of bebouwd kunnen worden. Dit betekent concreet het slopen van de bestaande constructies, het verwijderen van eventuele funderingen en vloerplaat en het verwijderen van afbraakmaterialen en het puin van de percelen. Dit houdt in dat zolang aan deze voorwaarde niet is voldaan, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is voor geen enkel lot toegelaten.	Woningsplitsing is niet toegelaten – enkel grondgebonden woongelegenheden (zorgwonen is toegestaan).
Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.
Horeca en kleinhandel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.	Horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. Slechts 1 nevenfunctie per lot. De nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de

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 of toegelaten maximale bouwdiepte) 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 of toegelaten maximale bouwdiepte 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
<p>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.</p> <p>Gelet op de ligging langs een gewestweg moeten de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 worden opgevolgd.</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, hondenhek of kippenhek 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>Private tuinen – vrijstaande bijgebouwen.</p> <p>Gelet op de ligging langs een gewestweg moeten de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 worden opgevolgd.</p> <p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parking- en inritzone.</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, hondenhek of kippenhek.</p>

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- en halfopen bebouwing, variërend in hoogte, bouwstijl en materialen en met verscheidenheid zowel in textuur als kleur. Binnen de aanvraag wordt gekozen voor halfopen en een open bebouwing.	Loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6: halfopen bebouwing. Voor de vrijblijvende zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod. Lot 7: open bebouwing. Voor de vrijblijvende 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 t.o.v. de Lommelsesteenweg wordt als volgt vastgesteld: De voorgevel van de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: de voorgevel op 8 meter van de ontworpen rooilijn en op 20 meter uit de as van de weg (Lommelsesteenweg) – zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5: de vrijstaande zijgevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens - zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Voor lot 6: de vrijstaande zijgevel rechts op minimum 6 meter van de zone non-aedificandi; Voor lot 7: de vrijstaande zijgevel links op minimum 6 meter van de zone non-aedificandi en de vrijstaande zijgevel rechts op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens; zoals grafisch voor alle loten weergegeven op het verkavelingsplan.

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 de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: op het gelijkvloers maximum 17 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en binnen de contouren zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan; indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn). De bouwhoogte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: 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,

	<p>eventueel terrasmuurtje inbegrepen (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).</p> <p>De nokhoogte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: maximum 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).</p> <p>Geschakelde bebouwing in één bouwblok (loten 1 en 2, loten 3 en 4, loten 5 en 6): 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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°. <p>Het afgewerkte vloerpeil voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: maximum 0,40 meter boven het straatniveau/wegpeil.</p>
--	--

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.	<p>Gevelmaterialen: vrij te kiezen maar alleszins in esthetische en duurzame materialen.</p> <p>Dakvorm voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: hellende daken met een maximale dakhelling van 45° of platte daken of een combinatie van beide dakvormen; de eventuele nok verplichtend evenwijdig met de straat voor de halfopen bebouwingen – zie ook bepalingen ivm geschakelde bebouwing.</p> <p>Indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel.</p> <p>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.</p>

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.	<p>Voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7:</p> <p>het bijgebouw moet ingeplant worden: eventuele vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de</p>

Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er een architecturaal geheel mee vormen.	zijdelingse en achterste 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.
Carports	Een open constructie i.f.v. overdekte autostaanplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrijstaand bijgebouw van beperkte omvang en hoogte oprichten kan.	<p>Oppervlakte bijgebouw: voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5: max. 40 m²; voor lot 6: max. 50 m²; voor lot 7: maximum 60 m².</p> <p>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.</p> <p>Lessenaarsdaken tegen de zijdelingse 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
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.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.
Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.	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 en/of achterste 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, infiltratie-	De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffer-voorzieningen

<p>voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.</p>	<p>en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.</p>
	<p>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 VLAREM II, bijlage 1 (klasse 3) van de activiteit gebeuren; ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Bronbemalingen moeten voldoen aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst.</p> <p>De regels van het Grondverzet en de sloopopvolging zijn van toepassing.</p> <p>De voorwaarden van de aktename van 8 augustus 2022 voor de tijdelijke opslag van grond en bouwmaterialen en een tijdelijke breekwerf zijn van toepassing.</p> <p>VLAREM II, hoofdstukken 6.4 beheersing van asbest en hoofdstuk 6.11 beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zijn van rechtswege van toepassing.</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 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 1 juni 2012 dient gevolgd te worden.</p>	<p>Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012 dient gevolgd te worden.</p>
<p>De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 moeten opgevolgd worden.</p>	<p>De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 moeten opgevolgd worden:</p> <p>Bijzondere voorwaarden:</p> <p>Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7460002 van 1.8 + 51 tot 1.9 + 50):</p> <ul style="list-style-type: none"> • de grens van het openbaar domein is geschat op 8,35 meter; • de rooilijn ligt op 12 meter volgens plan D/195 KB 13/09/1961; • de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter; • de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 20 meter volgens (rooilijn + 8 m); • conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelsgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit; • 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 bouwlotten. Tegen de middelste perceelsgrens wordt slechts één gemeenschappelijk toegang van max. 7 m toegestaan conform dienstorder MOW/AWV/2012/16 (maximaal clusteren lot 1 t.e.m. lot 5); • de gemeentewegen hebben een toegang verlenende functie

<p>Het advies van Fluvius van 9 juni 2022 moet gevolgd worden.</p>	<p>waardoor toegangen inherent zijn aan dit type weg conform de inrichtingsprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er mag daarom geen rechtstreekse toegang genomen worden tot de gewestweg. De toegang tot het perceel dient uitsluitend te worden genomen langs de gemeenteweg. De inplanting dient zover als mogelijk te worden voorzien ten opzichte van het kruispunt (toegangsweg naar binnengebied lot 6 en 7);</p> <ul style="list-style-type: none"> • er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op de privégrond; • de parkings op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn; • de berm dient in zijn oorspronkelijke toestand, zijnde grasberm te worden hersteld; • regenwaterputten, septische putten, bufferbekkens, ...e.d. dienen achter de rooilijn te worden ingeplant. <p>De bepalingen opgenomen in het advies van Fluvius van 9 juni 2022 met (kenmerk 5000003081) moeten opgevolgd worden: voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.</p> <p>Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsborg, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.</p> <p>Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.</p> <p>De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.</p> <p>Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via Acties – versturen bericht of via bovenstaand e-mailadres.</p> <p>De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be.</p> <p>Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in het advies/offerte.</p> <p>Eindtotaal financiële tussenkomst bedraagt € 27.667,13 inclusief BTW.</p> <p>De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.</p> <p>De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. LSG werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt</p>
--	--

u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

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/aansluitingen. 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. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

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 Fluvius erkende keurders kan u vinden op www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen. De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

<p>Het vergunningsadvies van Fluvius wat betreft de elektriciteitscabine moet gevolgd worden.</p>	<p>De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.</p> <p>De voorwaarden opgenomen in het vergunningsadvies van Fluvius wat betreft de elektriciteitscabine moeten opgevolgd worden: conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone. Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een perceel grond nodig met de vereiste afmetingen van 5m70 x 7m95. In bijlage kan u ons voorstel van locatie terugvinden. Deze grond zal door de initiatiefnemer aan schattingsprijs worden afgestaan aan Fluvius. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over deze grondafstand en de bijhorende erfdienstbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de doorgang zal door Fluvius opgemaakt worden voor aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd. Verder is het belangrijk dat het lot van de cabine een eigen lotnummer krijgt binnen de vergunde verkaveling. De initiatiefnemer zorgt tevens voor een opmetingsplan met precad referentienummer van dit lot. Verdere kosten verbonden aan de notariële akte vallen ten laste van Fluvius. Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig: het verkavelingsplan (met het cabineperceel als apart lot), een afschrift van de verkavelingsvergunning (van zodra deze er is), inplantingsplan van de cabine op het betreffende perceel, terreinprofiel, contactgegevens van de eigenaar van het cabineperceel (firma naam, ondernemingsnummer, adres, naam en functie van de persoon gemachtigd om de overeenkomst te tekenen, telefoonnummer en mailadres), contactgegevens van de door u gekozen notaris, contactgegevens van de landmeter van uw project, schattingsverslag. Gelieve een opmetingsplan van het cabineperceel met precad referentienummer (+ de documentatie van het kadaster betreffende deze referentienummer) aan te leveren voordat het dossier wordt verzonden naar de notaris. Fluvius zorgt voor de verzending naar de notaris na de interne goedkeuring door onze Raad van Bestuur. Indien u hiervoor nog bijkomende inlichtingen wenst, kan u ons contacteren via het mailadres bovenaan deze brief. Via mail van 24 mei 2022 stelt Fluvius ons in kennis dat zij toch akkoord gaan met de voorgestelde inplanting op voorwaarde dat lot Z voor de cabine mee opgenomen wordt in de verkavelingsvergunning zodat wij zeker zijn dat we een bouwvergunning krijgen voor deze cabine.</p>
<p>Het advies van De Watergroep van 11 april 2022/12 juli 2022 moet gevolgd worden.</p>	<p>De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep van 11 april 2022/12 juli 2022 moeten opgevolgd worden:</p> <p>Advies Aftakkingen en Aansluitingen</p> <p>Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden</p> <p>Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.</p> <p>De kosten van de uitbraak van de aftakking zijn ten laste van de</p>

	<p>aanvrager.</p> <p>Advies Waterbronnen en Milieu</p> <p>Volledig gunstig advies zonder voorwaarden.</p> <p>Advies Ontwerpbureau</p> <p>Volledig gunstig advies met voorwaarden.</p> <p>Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:</p> <p>Een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel;</p> <p>Een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project.</p> <p>Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.</p> <p>Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.</p> <p>De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.</p>
Er werd een archeologienota en een programma van maatregelen toegevoegd.	Van de archeologienota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 18 maart 2022 met ID 21686 en is als maatregel het "uitgesteld vooronderzoek" opgenomen.
Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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 m ² mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.
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.	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.	<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 percelen als referentie, tenzij het vanuit de omgeving, vanuit het bestaande reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden is.</p> <p>Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen mag maximaal 40 cm boven het voorliggende wegpeil liggen.</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	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 bestaande reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.

<p>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 slechts toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 5 februari 2020 dient gevolgd te worden.</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. Door de ligging langs een gewestweg moeten de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer opgevolgd worden.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan indien ze voldoen aan naastvermelde voorwaarden.</p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 5 februari 2020 dient gevolgd te worden.</p>
--	--

3.2. VERHARDINGEN-INRITTEN

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>De bepalingen opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en het bijgebrachte verkavelingsplan waarop de inritten worden vastgelegd moeten gevolgd worden.</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 toegepast met een brede voeg. Verhardingen van de terrassen worden toegelaten met een maximum van 30 m² mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg van 8 juli 2022 (kenmerk AV/717/2022/00195/A), is gebaseerd op het bijgebrachte verkavelingsplan waarop de inritten worden vastgelegd rekening houdend met de algemene bepalingen, de vernoemde dienstorder en de gehanteerde zorgplichten en moet opgevolgd worden; de toegangen moeten geclusterd worden per 2 bouwloten. Tegen de middelste perceelsgrens wordt slechts 1 gemeenschappelijke toegang van</p>

	<p>maximum 7 meter toegestaan; de inritten voor lot 1, 6 en 7: maximaal 3,50 meter ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein.</p> <p>Het overige gedeelte moet als tuin aangelegd worden met groenaanplantingen en eventueel een bijgebouw.</p>
--	---

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door de ligging langs een gewestweg moeten de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 opgevolgd worden.</p> <p>Het perceel werd deels gebruikt als voetbalterrein.</p> <p>Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen.</p> <p>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.</p>	<p>De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 moeten 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>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar. De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door de ligging langs een gewestweg moeten de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 moeten opgevolgd worden.</p> <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>De algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 moeten gevolgd worden.</p> <p>Afsluitingen/beplantingen op de voorgeschreven rooilijn en de achteruitbouwstrook/voortuin: de algemene en bijzondere voorwaarden (aandachtspunten gewestweg) zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 moeten gevolgd worden.</p> <p>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).</p> <p>Afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn.</p> <p>Voor de loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6: in het verlengde van de mandelige</p>

	muur mag een scheidingsmuur in gevelsteen geplaatst worden met een maximum lengte van 3 meter en een maximum hoogte van 2 meter.
--	--

Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar
Dossiernummer: 2022/033
Omgevingsnummer: 2022028271

1. ALGEMEEN

Aanvrager

LSG bv, landmeter-expert Stef Geukens, Dr. Van de Perrestraat 315 te 2440 Geel.

Ligging

Percelen gelegen te 3970 Leopoldsborg, Lommelsesteenweg.

Kadastraal: eerste afdeling, Sie A nrs. 3707 A, 3708 A, 3709 A en 3710 A.

De gemeente Leopoldsborg heeft op 3 maart 2022 een aanvraag ontvangen tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies.

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard op 28 maart 2022.

De gemeente Leopoldsborg heeft op 1 juni 2022 een wijzigingsverzoek ontvangen. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 20 juni 2022 beslist om akkoord te gaan met het wijzigingsverzoek.

2. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen percelen omvatte oorspronkelijk het verkavelen van een perceel naar 6 loten voor halfopen bebouwing (loten 1 tot en met 6), 1 lot voor open bebouwing (lot 7), een zone non-aedificandi en het slopen van constructies (woning en bijgebouwen).

Ingevolge het wijzigingsverzoek werd het verkavelingsontwerp aangepast naar het verkavelen van percelen naar 6 loten voor halfopen bebouwing (loten 1 tot en met 6), 1 lot voor open bebouwing (lot 7), een zone non-aedificandi, 1 lot voor het plaatsen van een elektriciteitscabine (lot Z) en het slopen van constructies (woning en bijgebouwen).

3. HISTORIEK

Op de percelen Sie A nrs. 3707 A, 3708 A, 3709 A en 3710 A begrepen in de aanvraag – Lommelsesteenweg

Verkavelingsvergunning 7101 V 35 van 17 januari 1967 (dossiernummer gemeente 874.2-35/1964).

Proces-verbaal van 30 mei 2006 houdende vaststelling van het verval van een verkavelingsvergunning 7101 V 35.

Weigering van de verkavelingsvergunning van 29 augustus 1967 (dossiernummer gemeente 874.2-63A/1967).

Bouwinbreuk van 18 oktober 1984 voor de aanleg en gebruik van voetbalterreinen (kenmerk 7101/B84/57).

Weigering van de bouwvergunning van 19 februari 1985 tot de aanleg van een voetbalterrein/oefenterrein (dossiernummer gemeente 874.1-3/85).

Stedenbouwkundige vergunning van 20 januari 2014 tot het slopen van een handelspand met woonst en bijgebouwen (dossiernummer gemeente 874.1-137/2013).

Aktenaam door het college van burgemeester en schepenen van 8 augustus 2022 van een melding voor tijdelijke opslag van grond en bouwmaterialen en een tijdelijke breekwerf (dossiernummer gemeente 2022/149).

Op de links aanpalende percelen Sie A nrs. 3705 A en 3706 A – Lommelsesteenweg 225

Bouwvergunning van 1 augustus 1995 tot het verbouwen van een woning en afbraak van bestaande bijgebouwen (kenmerk gemeente 874.1-72/1995).

Op het rechts aanpalende perceel Sie A nr. 3713 A – Lommelsesteenweg 249

Stedenbouwkundige vergunning van 4 juli 2000 tot het bouwen van een garage, paardenstallen en regularisatie van de veranda (kenmerk gemeente 874.1-071/2000).

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

De percelen zijn gelegen langs een voldoende uitgeruste gewestweg (Lommelsesteenweg – N746), 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 en enkele handelspanden, variërend in hoogte, bouwstijl en materialen en met een verscheidenheid zowel in textuur als kleur.

De te verkavelen percelen werden deels gebruikt als voetbalterrein met achterliggend een kantine; het voorliggende gedeelte is braakliggend en op het perceel Sie A nr. 3707 A (Lommelsesteenweg 233) staat nog een woning en een bijgebouw.

Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen.

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

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 (eerste 50 meter) volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk en 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 inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De percelen (na de eerste 50 meter) zijn gelegen binnen het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsburg van 16 september 2015, deelplan 1 - afbakeningslijn en deelplan 4 – omzetting woonuitbreidingsgebied A12b (Strooiendorp) naar woonreservegebied. Binnen de contour van het deelplan worden de bepalingen van het gewestplan Hasselt-Genk van 3 april 1979 opgeheven en vervangen door het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van deelplan 4.

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 de percelen gelegen zijn, bestaat geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Verkavelingen

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van de 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 van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen is van toepassing .
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 5 februari 2020 is van toepassing.

Gemeente Leopoldsburg College Van Burgemeester en Schepenen van 22 augustus 2022 - 2022_CBS_01082 : Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsburg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies

5.2 Andere voorschriften

(monumenten en landschappen, vogelrichtlijngebieden, habitatgebieden, erfgoed, 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 bodem plaatselijk beperkt.

Voor deze aanvraag werd het watertoetsinstrument op het internet doorlopen. Uit de resultaten blijkt dat er geen advies moet worden gevraagd.

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 VLAREM II, bijlage 1 (klasse 3) van de activiteit gebeuren; ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag. Bronbemalingen moeten voldoen aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst.

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.

Onroerenderfgoeddecreet

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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, inclusief de latere wijzigingen dient gevolgd te worden. Artikel 5.4.2. van het Onroerenderfgoeddecreet 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 Onroerenderfgoeddecreet 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 worden gevoegd.

Er werd een archeologienota en een programma van maatregelen toegevoegd.

Van de archeologienota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 18 maart 2022 met ID 21686 en is als maatregel het "uitgesteld vooronderzoek" opgenomen.

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.

Voor mogelijke gevolgen op vlak van archeologie wordt verwezen naar het advies van Agentschap Onroerend Erfgoed zoals opgenomen in punt 5.3 en zoals in de paragraaf "Onroerenderfgoeddecreet" hiervoor beschreven. Er dient een uitgesteld vooronderzoek te worden uitgevoerd.

Gemeente Leopoldsburg - College van Burgemeester en Schepenen van 22 augustus 2022 - 2022_CBS_01082 : Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsburg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies

Op vlak van mobiliteit dient de gemeentelijke parkeerverordening te worden nageleefd: parkeervoorzieningen op het eigen perceel; de loten zijn ruimtelijk zodanig geconfigureerd dat hieraan kan worden voldaan. Het aspect water werd in de paragraaf hiervoor "Decreet Integraal Waterbeleid – Watertoets" besproken (o.a. het element bronbemaling).

Bij de bouw van voorziene woningen zijn ingrepen op en in de bodem noodzakelijk, hiervoor geldt dan de wetgeving op vlak van grondverzet en het gebruik van bodemmateriële. Tijdens die bouwwerken en bij de afbraak van de bestaande woning zal er een beperkte vorm van hinder zijn op vlak van geluid en trillingen maar dit is beperkt tot de noodzakelijke werken. Bij de afbraak van die bestaande woning en bijgebouw moet de milieuwetgeving (VLAREM II) op vlak van (selectief) slopen en asbest worden nageleefd (aspect afval); dit wordt opgenomen bij de voorwaarden onder punt 7.

De andere aspecten zoals risico's op zware ongevallen of lichte/straling zijn niet aan de orde.

5.3 Adviezen

Externe adviezen

Agentschap Wegen en Verkeer

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district West-Limburg, verleende op 25 april 2022 een ongunstig advies (kenmerk AV/717/2022/00195) in hoofdzak omwille van:

1. *Onwenselijkheid omwille van doelstellingen en zorgplichten*

Conform art. 4.3.4 VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

" Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening. "

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te alle tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals N746, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker. De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt: er dient bij verkavelingen gestreefd te worden naar één gemeenschappelijke ontsluiting d.m.v. een ventweg. Wanneer het aantal loten beperkt is, dienen de toegangen zoveel mogelijk geclusterd worden. Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter.

De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen: er worden meerdere toegangen voorzien met daarenboven een nieuwe ontsluitingsweg naar een achterliggende toekomstige verkaveling. Deze ontsluitingsweg is op basis van de ons beschikbare informatie niet mee opgenomen in het PRUP en veroorzaakt een bijkomende fijnmazige vernetting van het bestaande wegennet.

Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg niet wenst toe te staan. Inbreidingen van woongebieden kunnen naar achterliggende gemeentewegen worden ontsloten.

De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande inrichting van een openbare weg doen gelden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid.

Het gegeven dat er sprake kan zijn van een reeds bestaande toegang, houdt geen recht in op een toegang tot de openbare weg op die locatie en onder die modaliteiten. De modaliteiten van de toegang tot de openbare weg zijn precair en kunnen door de wegbeheerder worden gewijzigd met het oog op het algemeen belang. Er kan niet worden betwist dat de bestaande situatie een onnodige gevaarlijk situatie vormt voor de zwakke weggebruikers. Gelet op de nieuwe vergunningsaanvraag is het de verplichting van een normaal en zorgvuldig vergunningverlenende overheid en van een zorgvuldig wegbeheerder om dit gevaarlijk conflictpunt te verhelpen.

Bijgevolg wordt dit verkavelingsontwerp negatief geadviseerd.

Besluit

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer ONGUNSTIG betreffende voorliggende aanvraag.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen in het ongunstig advies van 25 april 2022 van het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager.

Ingevolge het door het college van burgemeester en schepenen ingewilligd wijzigingsverzoek werd op 28 juni 2022 opnieuw advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer.

Het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg verleende op 8 juli 2022 een voorwaardelijk gunstig advies (kenmerk AV/717/2022/00195/A), in hoofdzaak gemotiveerd door:

Bijzondere voorwaarden:

1. *Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7460002 van 1.8 + 51 tot 1.9 +50):*

- *de grens van het openbaar domein is geschat op 8,35 meter;*
- *de rooilijn ligt op 12 meter volgens plan D/195 KB 13/09/1961;*
- *de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter;*
- *de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 20 meter volgens (rooilijn + 8 m);*
- *conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelsgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit;*
- *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 bouwlotten. Tegen de middelste perceelsgrens wordt slechts één gemeenschappelijk toegang van max. 7 m toegestaan conform dienstorder MOW/AWV/2012/16 (maximaal clusteren lot 1 t.e.m. lot 5);*
- *de gemeentewegen hebben een toegang verlenende functie waardoor toegangen inherent zijn aan dit type weg conform de inrichtingsprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er mag daarom geen rechtstreekse toegang genomen worden tot de gewestweg. De toegang tot het perceel dient uitsluitend te worden genomen langs de gemeenteweg. De inplanting dient zover als mogelijk te worden voorzien ten opzichte van het kruispunt (toegangsweg naar binnengebied lot 6 en 7);*
- *er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op de privégrond;*
- *de parkings op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn;*
- *de berm dient in zijn oorspronkelijke toestand, zijnde grasberm te worden hersteld;*

Gemeente Leopoldsburg - College van Burgemeester en Schepenen van 22 augustus 2022 - 2022_CBS_01082 : Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsburg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies

- regenwaterputten, septische putten, bufferbekkens, ...e.d. dienen achter de rooilijn te worden ingeplant.

GUNSTIG ADVIES ONDER VOORWAARDEN

Besluit:

Er wordt een GUNSTIG advies verleend indien er voldaan wordt aan de algemene en bijzondere voorwaarden.

De Watergroep

Er werd op 28 maart 2022 advies gevraagd aan De Watergroep. Op 11 april 2022 werd advies uitgebracht, gemotiveerd door:

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

De kosten van de uitbraak van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager.

Advies Waterbronnen en Milieu

Volledig gunstig advies zonder voorwaarden.

Advies Ontwerpbureau

Volledig gunstig advies met voorwaarden.

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

Een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel;

Een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project.

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

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.

Bijkomende informatie kan u vinden op: www.dewatergroep.be.

Advies Waterbronnen en Milieu

Volledig gunstig advies zonder voorwaarden.

Ingevolge het door het college van burgemeester en schepenen ingewilligd wijzigingsverzoek werd op 28 juni 2022 opnieuw advies gevraagd aan De Watergroep. Op 12 juli 2022 werd een identiek aan het advies van 11 april 2022 voorwaardelijk advies uitgebracht door De Watergroep.

Fluvius – advies en offerte

Er werd op 28 maart 2022 advies gevraagd aan Fluvius. Op 9 juni 2022 werd een advies en een offerte (5000003081) opgemaakt, gemotiveerd door:

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

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

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

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in het advies/offerte.

Eindtotaal financiële tussenkomst bedraagt € 27.667,13 inclusief BTW.

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. LSG werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

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/aansluitingen. Wij raden de klanten ten eerste 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. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

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 Fluvius erkende keurders kan u vinden op www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen. De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

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

Ingevolge het door het college van burgemeester en schepenen ingewilligd wijzigingsverzoek werd op 28 juni 2022 opnieuw advies gevraagd aan Fluvius. Op 29 juni 2022 meldt Fluvius, dat hun advies hetzelfde blijft.

Fluvius – cabine

Er werd op 28 maart 2022 advies gevraagd aan Fluvius. Er werd een advies uitgebracht (5000003081), gemotiveerd door:

Conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone.

Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een perceel grond nodig met de vereiste afmetingen van 5m70 x 7m95. In bijlage kan u ons voorstel van locatie terugvinden.

Deze grond zal door de initiatiefnemer aan schattingsprijs worden afgestaan aan Fluvius. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over deze grondafstand en de bijhorende erfdienstbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de doorgang zal door Fluvius opgemaakt worden voor aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd.

Verder is het belangrijk dat het lot van de cabine een eigen lotnummer krijgt binnen de vergunde verkaveling. De initiatiefnemer zorgt tevens voor een opmetingsplan met precad referentienummer van dit lot. Verdere kosten verbonden aan de notariële akte vallen ten laste van Fluvius.

Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig: het verkavelingsplan (met het cabineperceel als apart lot), een afschrift van de verkavelingsvergunning (van zodra deze er is), inplantingsplan van de cabine op het betreffende perceel, terreinprofiel, contactgegevens van de eigenaar van het cabineperceel (firmanaam, ondernemingsnummer, adres, naam en functie van de persoon gemachtigd om de overeenkomst te tekenen, telefoonnummer en mailadres), contactgegevens van de door u gekozen notaris, contactgegevens van de landmeter van uw project, schattingsverslag.

Gelieve een opmetingsplan van het cabineperceel met precad referentienummer (+ de documentatie van het kadaster betreffende deze referentienummer) aan te leveren voordat het dossier wordt verzonden naar de notaris. Fluvius zorgt voor de verzending naar de notaris na de interne goedkeuring door onze Raad van Bestuur.

Indien u hiervoor nog bijkomende inlichtingen wenst, kan u ons contacteren via het mailadres bovenaan deze brief.

Via mail van 24 mei 2022 stelt Fluvius ons in kennis dat zij toch akkoord gaan met de voorgestelde inplanting op voorwaarde dat lot Z voor de cabine mee opgenomen wordt in de verkavelingsvergunning zodat wij zeker zijn dat we een bouwvergunning krijgen voor deze cabine.

Ingevolge het door het college van burgemeester en schepenen ingewilligd wijzigingsverzoek werd op 28 juni 2022 opnieuw advies gevraagd aan Fluvius. Er werd geen nieuw advies uitgebracht wat betreft de cabine.

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 (eerste 50 meter).

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is in overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Kleinstedelijk Gebied" (definitieve vaststelling 16 september 2015), deelplan 1 (afbakingslijn) en deelplan 4 – omzetting woonuitbreidingsgebied A12b (Stroopendorp naar woonreservagegebied).
 Gemeente Leopoldsburg College van Burgemeester en Schepenen van 22 augustus 2022 - 2022_CBS_01082 : Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsburg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies

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

Eerste onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek gehouden door het college van burgemeester en schepenen van 6 april 2022 tot en met 5 mei 2022.

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 werden tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 20 juni 2022 het wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager ingewilligd. Het wijzigingsverzoek werd ingediend om tegemoet te komen aan het advies van Fluvius tot het voorzien van een elektriciteitscabine in de projectzone en het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.

Tweede onderzoek

Er werd een tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 29 juni 2022 tot en met 28 juli 2022.

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

De voorgeschreven procedure werd gevolgd, er werden geen bezwaarschriften ingediend.

6. BEOORDELING**6.1 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**Toetsing verkavelingsontwerp

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen omvatte oorspronkelijk het verkavelen van een perceel naar 6 loten voor halfopen bebouwing (loten 1 tot en met 6), 1 lot voor open bebouwing (lot 7), een zone non-aedificandi en het slopen van constructies (woning en bijgebouwen).

Ingevolge het wijzigingsverzoek werd het verkavelingsontwerp aangepast naar het verkavelen van percelen naar 6 loten voor halfopen bebouwing (lot 1 tot en met 6), 1 lot voor open bebouwing (lot 7), een zone non-aedificandi, en 1 lot voor het plaatsen van een elektriciteitscabine (lot Z).

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

Het te verkavelen perceel ligt voor de eerste 50-meter in woongebied, dit zijn de loten 1 tot en met 7 die voor bebouwing in aanmerking komen.

Het achterliggende lot Z (voorzien voor het plaatsen van een elektriciteitscabine) is gelegen in deelplan 1 (afbakeningslijn) en deelplan 4 van het PRUP "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsborg" – omzetting woonuitbreidingsgebied A12b (Strooiendorp) naar woonreservegebied.

De verordenende stedenbouwkundige voorschriften van deelplan 4 bepalen:

Artikel 4.1 – woonreservegebied

Gemeente Leopoldsborg - College van Burgemeester en Schepenen van 22 augustus 2022 - 2022_CBS_01082 : Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsborg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies

Het gebied is bestemd is voor wonen, tuinen en openbare groene en verharde ruimte. Ondergeschikt zijn ook aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten (handel, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen). Een stedenbouwkundige vergunning voor het effectief ontwikkelen van het woonreservegebied kan pas afgeleverd worden na de opmaak en inwerkingtreding van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ruimtelijke ordening van de volledige zone vastlegt en nadat de woonbehoefte aangetoond is. Het gemeentelijk RUP kans slechts aanvaard worden indien er onvoldoende ruimte is voor de stedelijke groei van Leopoldsborg conform de goedgekeurde ruimtelijke structuurplannen. Landbouw is toegestaan voor zover zij de realisatie van het woonreservegebied niet in het gedrang brengt. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn in functie van de landbouwactiviteiten zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Artikel 4.4 – tijdelijke reservatiestrook voor ontsluitingsweg

De zone is bestemd voor de aanleg van een ontsluitingsweg. Alle handelingen, werken en constructies die nodig of nuttig zijn voor de ontsluiting van het stedelijk woongebied, met inbegrip van nutsleidingen, zijn vergunbaar.

Voor de niet ingenomen delen blijft de onderliggende gewestplanbestemming van toepassing.

Het ontwerp voorziet een woondichtheid van 16,09 woningen per hectare (4.350 m² – 7 woongelegenheden).

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.

- Rekening houdend met het bestaande omliggende weefsel, de ligging, de in de omgeving gebruikte woontypologieën en bouwdensiteit, is de voorgestelde woondichtheid aanvaardbaar.
- Rekening houdend met de vorm en afmetingen van de percelen kunnen de voorgestelde bouwtypologieën, halfopen en open bebouwingen, worden aanvaard.

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 moet het aantal woongelegenheden beperkt blijven tot één grondgebonden woongelegheden per kavel.

Rekening houdend met de kavelbreedte, de kaveldiepte en de achteruitbouwstrook, moeten de volgende voorschriften voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 in acht genomen worden:

- bestemming loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: maximum één grondgebonden woongelegheden per kavel; zorgwonen en nevenbestemmingen (behalve kleinhandel en horeca) zijn toegestaan;
- bouwvorm:
 - loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6: halfopen bebouwing – in de vrijblijvende zijdelingse tuinstrook geldt een volledig bouwverbod;
 - lot 7: open bebouwing – in de vrijblijvende zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod;
- inplanting loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: de voorgevel op 8 meter van de ontworpen rooilijn en op 20 meter uit de as van de weg (Lommelsesteenweg).
 - voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5: de vrijstaande zijgevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
 - voor lot 6: de vrijstaande zijgevel op minimum 6 meter van de zone non-aedificandi;
 - voor lot 7: de vrijstaande zijgevel links op minimum 6 meter van de zone non-aedificandi en de vrijstaande zijgevel rechts op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
 - zoals grafisch voor alle loten weergegeven op het verkavelingsplan;
- bouwdiepte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: op het gelijkvloers maximum 17 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en binnen de contouren zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan; indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn);
- bouwhoogte voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst – 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 voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7: maximaal 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).

Gemeente Leopoldsborg – College van Burgemeester en Schepenen van 22 augustus 2022 - 2022_CBS_01082 : Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsborg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies

- dakvorm: hellende daken met een maximale dakhelling van 45° of platte daken of een combinatie van beide dakvormen; de eventuele nok verplichtend evenwijdig met de straat voor de loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6, (halfopen bebouwingen);
- indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel;
- inritten: conform de inlichtingen en beperkingen zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 moeten de toegangen geclusterd worden per 2 bouwloten. Tegen de middelste perceelsgrens wordt slechts 1 gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter toegestaan conform dienstorder MOW/AWV/2012/16 (lot 2, 3, 4 en 5); de inritten voor lot 1, 6 en 7: maximaal 3,50 meter ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein; zoals grafisch voor alle loten weergegeven op het verkavelingsplan
- geschakelde bebouwing in één bouwblok (loten 1 en 2, loten 3 en 4, loten 5 en 6):
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 voor de loten 1, 2, 3, 4 en 5: maximum 40 m²; voor lot 6: maximum 50 m² en voor lot 7: maximum 60 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) en 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: de algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 moeten gevolgd worden:
 - afsluitingen op de voorgeschreven rooilijn en de achteruitbouwstrook/voortuin: de algemene en bijzondere voorwaarden (aandachtspunten gewestweg) zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten gevolgd worden;
 - vanaf de voorgevellijn kan in de zijtuin en in de achtertuin een open afsluiting (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 meter of 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);
- 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 – ook de

algemene en bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 moeten gevolgd worden.

De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing. De stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 die gevoegd worden bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen waarbij omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van deze percelen, moeten worden gevolgd.

Uitgesloten loten

Het lot Z, voorzien voor het plaatsen van een elektriciteitscabine, wordt uit de verkaveling gesloten. Dit lot dient ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius. Het recht van doorgang en de ondergrondse erfdienstbaarheid ten voordele van Fluvius zoals voorzien op het verkavelingsplan moeten worden gerespecteerd.

De zone non-aedificandi (tussen lot 6 en 7) wordt uit de verkaveling gesloten.

Afbraak bestaande constructies

De bestaande woning en de bijgebouwen op het perceel Sie A nr. 3707 A – Lommelsesteenweg 233 – moeten worden afgebroken en verwijderd vooraleer de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 vervreemd of bebouwd kunnen worden. Dit betekent concreet het slopen van de bestaande constructies, het verwijderen van eventuele funderingen en vloerplaat en het verwijderen van afbraakmaterialen en het puin van de percelen. Dit houdt in dat zolang aan deze voorwaarde niet is voldaan, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7.

Sectorale adviezen

Er werd advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer wat betreft de ligging aan een gewestweg. Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Limburg van 8 juli 2022 is gebaseerd op het bijgebrachte verkavelingsplan waarop de inritten worden vastgelegd rekening houdend met de algemene bepalingen, de vernoemde dienstorder en de gehanteerde zorgplichten. Ik volg het advies en in voorkomend geval de voorwaarden die ze voorstellen; deze dienen onder punt 7 te worden opgenomen.

Er werd een archeologienota en een programma van maatregelen toegevoegd. Het programma van maatregelen voorziet in een uitgesteld archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voor de zone waarbinnen in de toekomst bodemingrepen mogelijk zijn. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zullen eventuele verdere maatregelen bepaald worden. Van de archeologienota heeft het Agentschap Onroerend Erfgoed akte genomen en werd als maatregel het "uitgesteld vooronderzoek" opgenomen.

Voorschriften nutsmaatschappijen

Er werden adviezen gevraagd aan de nutsmaatschappijen Fluvius en De Watergroep; ik volg hun adviezen en hun voorwaarden dienaangaande; deze dienen onder punt 7 te worden opgenomen.

Samenvattend

Kortom, door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, is het voorgestelde ontwerp 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 ingedeelde activiteiten van toepassing op deze aanvraag, wel zijn er milieuaspecten zoals beschreven onder punt 5.2 bij het onderdeel "milieueffectenbeoordeling".

Bij de afbraak van de bestaande woning en bijgebouw/constructies moeten alle afbraakmaterialen, inclusief eventuele vloerplaten en funderingen, van de percelen worden verwijderd. Asbesthoudende dakbedekking en andere materialen moeten worden verwijderd conform de geldende reglementering. Bij deze werken moeten alle nodige maatregelen getroffen worden om verspreiding van stof en eventuele asbestvezels in de omgeving te vermijden. VLAREM II, hoofdstukken 6.4 beheersing van asbest en hoofdstuk 6.11 beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zijn van rechtswege van toepassing.

Gemeente Leopoldsburg - College van Burgemeester en Schepenen van 22 augustus 2022 - 2022_CBS_01082 : Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsburg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies

Indien in een latere fase bij de realisatie van de woningen voor de fundering of kelder een droogzuiging vereist zou zijn, dan dient een melding voor bronbemaling (ingedeelde activiteit – indelingsrubriek 53.2.2*) te gebeuren.

Het college van burgemeester en schepenen keurde in zitting van 8 augustus 2022 een aktenaam van een melding voor tijdelijke opslag van grond en bouwmaterialen en een tijdelijke breekwerf (dossiernummer gemeente 2022/149) voor de realisatie van wegenis- en rioleringswerken. De regels van het Grondverzet zijn toepassing. Sinds 1 juli 2022 zijn deze regels verstrengd.

7. ADVIES gemeentelijke omgevingsambtenaar

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 verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits het opleggen van voorwaarden;

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor het verkavelen van percelen in de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7;

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor het slopen van de bestaande woning en bijgebouwen/constructies op het perceel Sie A nr. 3707 A;

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

- De stedenbouwkundige voorschriften zoals gevoegd bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen waarbij omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van percelen, moeten worden gevolgd;
- Lot Z, voorzien voor de inplanting van een elektriciteitscabine, moet ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius en wordt uit de verkaveling gesloten – het recht van doorgang en de ondergrondse erfdienstbaarheid ten voordele van Fluvius zoals voorzien op het verkavelingsplan moeten worden gerespecteerd;
De zone non-aedificandi (tussen lot 6 en 7) wordt uit de verkaveling gesloten;
- 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); dit betekent dat indien ter realisatie van de fundering of kelder een droogzuiging (bemaling) vereist zou zijn, dan dient een melding voor bronbemaling (ingedeelde activiteit – indelingsrubriek 53.2.2*) te gebeuren;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 5 februari 2020;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012;
- De bestaande woning en de bijgebouwen/constructies op het perceel Sie A nr. 3707 A – Lommelsesteenweg 233 – moeten worden afgebroken en verwijderd vooraleer de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 vervreemd of bebouwd kunnen worden. Dit betekent concreet het slopen van de bestaande constructies, het verwijderen van eventuele funderingen en vloerplaat en het verwijderen van afbraakmaterialen en het puin van de percelen. VLAREM II, hoofdstukken 6.4 beheersing van asbest en hoofdstuk 6.11 beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zijn van rechtswege van toepassing. Dit houdt in dat zolang aan deze voorwaarde niet is voldaan, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7;
- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 8 juli 2022 (kenmerk AV/717/2022/00195/A), moeten worden gevolgd:
Inlichtingen en beperkingen
Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7460002 van 1.8 + 51 tot 1.9 + 50):
 - de grens van het openbaar domein is geschat op 8,35 meter;
 - de rooilijn ligt op 12 meter volgens plan D/195 KB 13/09/1961;
 - de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter;

Gemeente Leopoldsborg – College van Burgemeester en Schepenen van 22 augustus 2022 – 2022_CBS_01082 : Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsborg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden en het slopen van constructies

- conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelsgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit;
- 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 bouwlotten. Tegen de middelste perceelsgrens wordt slechts één gemeenschappelijk toegang van max. 7 m toegestaan conform dienstorder MOW/AWV/2012/16 (maximaal clusteren lot 1 t.e.m. lot 5);
- de gemeentewegen hebben een toegang verlenende functie waardoor toegangen inherent zijn aan dit type weg conform de inrichtingsprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er mag daarom geen rechtstreekse toegang genomen worden tot de gewestweg. De toegang tot het perceel dient uitsluitend te worden genomen langs de gemeenteweg. De inplanting dient zover als mogelijk te worden voorzien ten opzichte van het kruispunt (toegangsweg naar binnengebied lot 6 en 7);
- er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op de privégrond;
- de parkings op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn;
- de berm dient in zijn oorspronkelijke toestand, zijnde grasberm te worden hersteld;
- regenwaterputten, septische putten, bufferbekkens, ...e.d. dienen achter de rooilijn te worden ingeplant;
- De archeologienota en het programma van maatregelen dienen te worden toegepast. Het programma van maatregelen voorziet in een uitgesteld archeologisch vooronderzoek noodzakelijk voor de zone waarbinnen in de toekomst bodemingrepen mogelijk zijn. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zullen eventuele verdere maatregelen worden bepaald. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft dit "uitgesteld vooronderzoek" als maatregel opgenomen;
- 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 voorwaardelijk gunstig advies en de offerte van Fluviu van 9 juni 2022 (kenmerk 5000003081) moeten worden opgevolgd: voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet. Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing. Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in het advies/offerte. Eindtotaal financiële tussenkomst bedraagt € 27.667,13 inclusief BTW. De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

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 Fluviu, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluviu.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten eerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluviu vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluviu. 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 Fluviu. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluviu 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 Fluviu op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraagprocedure) deze putjes met de privé-riolering verbinden (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. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen. 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 Fluvius erkende keurders kan u vinden op www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door B.V.B.A. LSG werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn;

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius met betrekking tot het oprichten van een distributiecabine (kenmerk 5000003081) moeten opgevolgd worden: conform artikel 4.4 van het Fluvius projectreglement, heeft onze studie uitgewezen dat een distributiecabine noodzakelijk is in deze projectzone. Voor de oprichting van deze distributiecabine is er een perceel grond nodig met de vereiste afmetingen van 5m70 x 7m95. Deze grond zal door de initiatiefnemer aan schattingsprijs worden afgestaan aan Fluvius. De overeenkomst tussen Fluvius en de initiatiefnemer over deze grondafstand en de bijhorende erfdienstbaarheden/recht van doorgang voor de leidingen en de doorgang zal door Fluvius opgemaakt worden voor aanvang van de werken en zal bij notariële akte worden bekrachtigd. De initiatiefnemer zorgt tevens voor een opmetingsplan met precad referentienummer van dit lot. Verdere kosten verbonden aan de notariële akte vallen ten laste van Fluvius. Vooraleer wij het ontwerp dossier van uw project kunnen opstarten hebben wij onderstaande gegevens nog van u nodig: het verkavelingsplan (met het cabineperceel als apart lot), een afschrift van de verkavelingsvergunning (van zodra deze er is), inplantingsplan van de cabine op het betreffende perceel, terreinprofiel, contactgegevens van de eigenaar van het cabineperceel (firmanaam, ondernemingsnummer, adres, naam en functie van de persoon gemachtigd om de overeenkomst te tekenen, telefoonnummer en mailadres), contactgegevens van de door u gekozen notaris, contactgegevens van de landmeter van uw project, schattingsverslag. Gelieve een opmetingsplan van het cabineperceel met precad referentienummer (+ de documentatie van het kadaster betreffende deze referentienummer) aan te leveren voordat het dossier wordt verzonden naar de notaris. Fluvius zorgt voor de verzending naar de notaris na de interne goedkeuring door onze Raad van Bestuur;
- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep van 11 april 2022 moeten opgevolgd worden: voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking. De kosten van de uitbraak van de aftakking zijn ten laste van de aanvrager. Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden: een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel en een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project. Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers;
- De voorwaarden van de aktenaam van 8 augustus 2022 voor de tijdelijke opslag van grond en bouwmaterialen en een tijdelijke breekwerf;
- VLAREM II, hoofdstukken 6.4 beheersing van asbest en hoofdstuk 6.11 beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zijn van rechtswege van toepassing;
- De regels van het Grondverzet en de sloopopvolging zijn van toepassing;

- Indien in een latere fase bij de realisatie van de woningen voor de fundering of kelder een droogzuiging vereist zou zijn, dan dient een melding voor bronbemaling (ingedeelde activiteit – indelingsrubriek 53.2.2°) te gebeuren.

ONDERTEKENING

Leopoldsburg, 16 augustus 2022

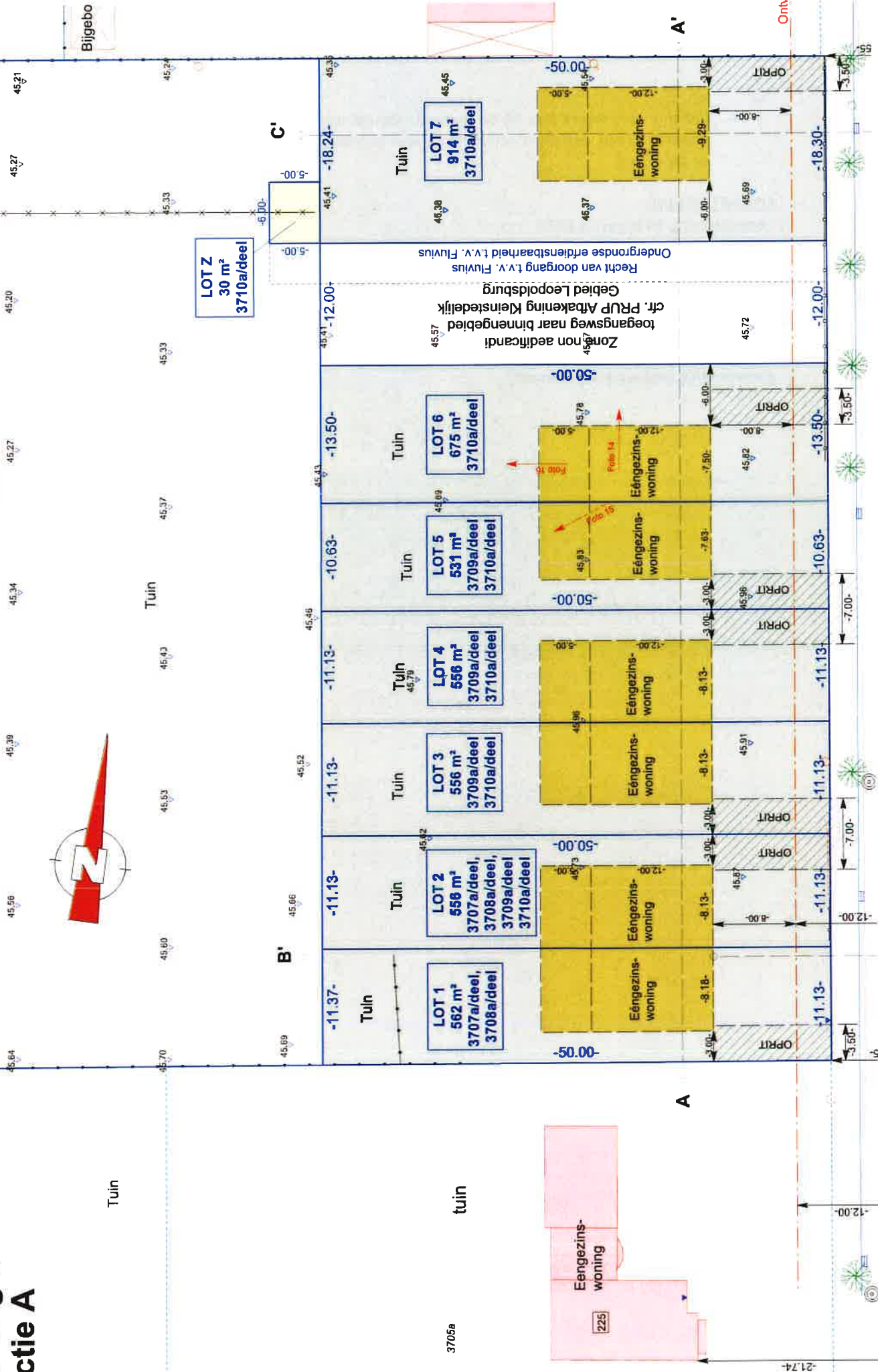
Fabian
Spreeuwers
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Fabian Spreeuwers
(Signature)
Datum: 2022.08.16
10:40:07 +02'00'

Fabian Spreeuwers
gemeentelijk omgevingsambtenaar

Leopoldsburg Afdeling 1 Sectie A

VERKAVELINGSONTWERP



LEOPOLDSBURG

Afdeling 1

Sectie A

Nr. 3707A

5h7

Sloopplan

LEGENDE

- terreinhoogte
- dorpelhoogte
- kroonlijsthoogte
- nokhoogte
- bestaande betonpaal
- verlichtingspaal
- straatkap water
- inspectieput
- straatkolk
- afsluiting draad
- afsluiting beton
- afsluiting weide
- afsluiting haag
- perceelsgrens (kadastraal)
- perceelsgrens
- bestaande bebouwing
- bestaande bijgebouwen

3705a

1a2

1n

Te slopen bijgebouw
Oppervlakte: 35,49 m²
Volume: 70,98 m³

Te slopen woning
Oppervlakte: 118,13 m²
Volume: 604,61 m³

-98.94-

Lommelsesteenweg

Plandatum: 30/11/2021

Dossiernummer: OM19325

Landmeter: FG



Stef Geukens, Landmeter - Expert
(LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank
van eerste aanleg te Turnhout

Gemeente Leopoldsburg - College van Burgemeester en Schepenen van 22 augustus 2022 - 2022_CBS_01082 :
Lommelsesteenweg te 3970 Leopoldsburg - Omgevingsvergunning tot het verkopen van gronden na het slopen
van constructies

Dr. Van der Perrestraat 3
2440 Geel

49/50

Schaal: 1/500

Formaat: A4

Referentie AAPD:

Joke Lievens
algemeen directeur



Wouter Beke
burgemeester

