BESLUIT OVER DE OMGEVINGSAANVRAAG

Ondertekend door Christophe De Graef (Signature)
Datum: 2020.04.01 10:09:20 CEST
Functie: Burgemeester
Locatie: CSSIGN

Ondertekend door Myriam Parys (Signature)
Datum: 2020.04.01 10:23:36 CEST
Functie: Algemeen directeur
Locatie: CSSIGN

Burgemeester	Algemeen directeur
Christophe De Graef	Myriam Parys

Referentie omgevingsloket	OMV_2019147088
Inrichtingsnummer	///
Dossiernummer gemeente	AV20190015
Projectnaam omgevingsloket	Verkaveling - Diest - 2 loten - 1 bestaand lot + 1 OB
Beknopte omschrijving	Het verkavelen van een eigendom in 2 loten, lot 1 voor open bebouwing en lot 2 wordt uitgesloten wegens bebouwd
Ligging	Turnhoutsebaan 132 – Zandstraat 29 te 3294 Diest
Kadastergegevens	Afdeling 24073, sectie H, perceel 29F3, 29G3, 29V3
Contactgegevens	https://afspraken.diest.be omgevingsvergunning@diest.be Dienst Ruimtelijke Ordening – 013 35 32 59 Dienst Milieu & Groen – 013 35 32 17

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING dd. 16.03.2020

De aanvraag ingediend door de heer Steven Verspreet met als contactadres Schellekensberg 28 te 3290 Diest, werd ingediend op 25.11.2019.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 08.01.2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Turnhoutsebaan 132 te 3294 Diest, kadastraal bekend: Afdeling 24073, sectie H, perceel 29F3, 29G3, 29V3.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een eigendom in 2 loten, lot 1 voor open bebouwing en lot 2 wordt uitgesloten wegens bebouwd.

De aanvraag omvat volgende type handelingen:

stedenbouwkundige handelingen
het verkavelen van gronden

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Zie bijlage het verslag van de omgevingsambtenaar dd. 11.03.2020.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen. Het college van burgemeester en schepenen heeft volgende opmerkingen: ///

BESLUIT IN ZITTING VAN 16.03.2020

---

1) De aanvraag ingediend door de heer Steven Verspreet voor het verkavelen van een eigendom in 2 loten, lot 1 voor open bebouwing en lot 2 wordt uitgesloten wegens bebouwd, gelegen Turnhoutsebaan 132 (Zandstraat 29) te 3294 Diest wordt vergund.

2) Volgende **VOORWAARDEN** worden opgelegd:

   Stedenbouwkundige voorwaarden:
   - De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing.
   - Bij de bouw van een woning dient er op eigen terrein (lot 1) min. 1 inheemse streekeigen boom te worden aangeplant.
   - Het advies van Aquafin d.d. 17/02/2020 dient gevolgd te worden.
   - Het advies van Proximus d.d. 13/01/2020 dient gevolgd te worden.
   - Het advies van De Watergroep d.d. 13/01/2020 dient gevolgd te worden.
   - Het advies van Fluvius d.d. 22/01/2020 dient gevolgd te worden.

3) Volgende **LASTEN** worden opgelegd: ///

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindiener;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

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.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 16.03.2020 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning
   - Per gewone post ontvangt u een gele affiche op A2-formaat 'Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning'. Deze affiche dient u aan te plakken.
   - De tekst voor de aanplakking van de bekendmaking van de beslissing wordt u dus op die manier overgemaakt.
   - **Vul bovenaan rechts op de gele affiche de datum in van de eerste dag van aanplakking.**
   - U dient deze gele affiche gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken:
     - Op een plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen.
     - De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter.
   - Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning door derden niet van start gaat en dus ook niet eindigt.

De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van deze aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. Dit moet gebeuren via het omgevingsloket.

3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket.

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. Deze melding moet u eveneens doorgeven via het omgevingsloket.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst Ruimtelijke Ordening of Milieu & Groen van de stad Diest of op www.omgevingsloket.be.

VERSLAG OMGEVINGSAMBTENAAR

Referentie omgevingsloket	OMV_2019147088
Inrichtingsnummer	///
Dossiernummer gemeente	AV20190015
Projectnaam omgevingsloket	Verkaveling - Diest - 2 loten - 1 bestaand lot + 1 OB
Beknopte omschrijving	Verkavelen van een eigendom in 2 loten , lot 1 voor open bebouwing en lot 2 wordt uitgesloten wegens bebouwd
Ligging	Turnhoutsebaan 132 – Zandstraat 29 te 3294 Diest
Kadastergegevens	Afdeling 24073, sectie H, perceel 29F3, 29G3, 29V3

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

Volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij KB van 7 november 1978, is de aanvraag gelegen in woongebied. Het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen is van toepassing.

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

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken
- M.B. houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten van de provincie Vlaams-Brabant

2. Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft verkavelen van een eigendom in 2 loten, lot 1 (Zandstraat 29) voor open bebouwing en lot 2 (Turnhoutsebaan 132) wordt uitgesloten wegens bebouwd.

De aanvraag omvat volgende type handelingen:

- verkavelen van gronden

Het perceel van de aanvraag is gelegen tussen de Turnhoutsebaan en de Zandstraat. De omliggende bebouwing bestaat uit alleenstaande eengezinswoningen met een variatie van hoogte met hellende of platte daken afgewerkt in materialen met een grote verscheidenheid zowel intextuur als in kleur. Door de bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied gekend.

De eigendom is momenteel langs de zijde grenzende aan de Turnhoutsebaan bebouwd door 2 woningen, waarvan een met 1 bouwlaag en het andere met 2 bouwlagen onder een hellend dak. Het voorwerp van de aanvraag betreft het bouwrijp maken van de achterliggende eigendom, grenzend aan de Zandstraat, gelegen in woongebied met een landelijk karakter. De bestaande tuin wordt hiervoor deel afgesplitst. Er wordt daardoor 1 bijkomende residentiële (woon)kavel gecreëerd in open bebouwing aan de zijde van de Zandstraat. De bestaande bebouwing op lot 2 wordt behouden en wordt uit de verkaveling gesloten. Het nieuw gevormde lot is gelegen langs de Zandstraat zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg in de deelgemeente Molenstede.

4. Openbaar onderzoek

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16.01.2020 t.e.m. 14.02.2020. Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

5. Adviezen

Volgende adviezen werden gevraagd en ontvangen:

- Het advies van Aquafin nv - adviesaanvraagrwo@aquafin.be afgeleverd op 17.02.2020 is volledig met voorwaarden, zijnde een aantal aandachtspunten..
- Het advies van de dienst Openbare Werken afgeleverd op 17.01.2020 is volledig gunstig (gelegen in geoptimaliseerd buitengebied).
- Het advies van Fluvius system operator - Fluvius afgeleverd op 22.01.2020 is gunstig onder voorwaarden.
- Het advies van Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening - adviesverlening@dewatergroep.be afgeleverd op 13.01.2020 is gunstig. Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.
- Het advies van Proximus - Proximus afgeleverd op 13.01.2020 is volledig gunstig. Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om het perceel aan te sluiten.

6. Project-MER

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van bijlage II of III van het besluit inzake projectmilieueffectrapportage van 10 december 2004 en latere wijzigingen, gezien het gaat om slechts 1 woongelegenheid, incl. bijhorende parkeervoorziening, gaat het niet om een stadsontwikkelingsproject. Er moet geen project-MER-screening worden opgemaakt.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

Bij de toetsing van de aanvraag aan deze plannen, is duidelijk dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, zijnde woongebied. Een verdere toetsing gebeurt onder 'Inhoudelijke beoordeling - Goede ruimtelijke ordening'.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Zandstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel B van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgebied en niet in een waterwingebied. De zone is wel gelegen in een infiltratiegevoelig gebied.

Het perceel is gelegen binnen een geoptimaliseerd buitengebied volgens het zoneringsplan m.b.t. de rioleringsinfrastructuur. Er is gescheiden riolering aanwezig. Het is verplicht om het regenwater en het afvalwater gescheiden af te voeren en het is niet verplicht een septische put te plaatsen. Het advies van Aquafin vermeldt eveneens dat er verhard dient te worden met maximaal waterdoorlatende materiaal of materialen met een brede voeg. Waterdichte vlakken dienen af te wateren naar de groenzone.

Bij toekomstige projecten dient er voldaan te zijn aan de stedenbouwkundige verordening inzake afvoer van hemelwater. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

- opvang voor hergebruik (hemelwaterput) /groendak;
- infiltratie op eigen terrein;
- buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een gracht;
- en tot slot lozing in de hemelwaterafvoerleiding (RWA) of gemengde leiding in de straat.

Behalve bij percelen kleiner dan 250m² dient een infiltratievoorziening geplaatst te worden. Deze heeft een minimale infiltratieoppervlakte van 4m² per 100m² afwaterende oppervlakte. Infiltratie is op de volledige oppervlakte van het betreffende perceel mogelijk

Aangezien de riolering waar men op dient aan te sluiten bij hevige neerslag onder de druk komt te staan, dienen beide aansluitingen beveiligd te worden door middel van een terugslagklep of pomp. De terugslagklep dient geplaatst te worden in de aankomende leidingen.

Natuurtoets

Het perceel is niet gelegen binnen of grenzend aan een speciale beschermingszone.

Erfgoed-/archeologietoets

Het perceel is noch gelegen in een beschermde archeologische site, noch in een vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van het perceel (572 m2 – en zelfs indien het uitgesloten bebouwde lot wordt meegerekend) is kleiner dan 3.000 m² waardoor een archeologienota niet nodig is.

Mobiliteit

Het toevoegen van een mobiliteitsstudie aan de eventuele latere aanvraag is niet van toepassing. Er is voldoende ruimte aanwezig op eigen terrein voor het stallen van meerdere wagens en fietsen. Bovendien wordt er op het vlak van verkeersbewegingen geen aanzienlijke toename verwacht, waardoor voorgestelde aanvaardbaar is naar mobiliteit.

Toegankelijkheidstoets

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening ' Toegankelijkheid' van 1 maart 2010, en latere wijzigingen, is niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid is niet van toepassing.

Scheidingsmuren

De vraag betreft het opsplitsen van een eigendom voor bebouwing in open verband, er worden geen scheidingsmuren voorzien, noch gesloopt.

Milieuaspecten

Het project voorziet momenteel, volgens de gegevens in de aanvraag, geen ingedeelde inrichting of activiteit. Indien een toekomstige aanvraag ingedeelde inrichtingen voorziet (bv. een bronbemaling of warmtepomp) dient dit deel uit te maken van de omgevingsaanvraag.

Goede ruimtelijke ordening

Het nieuw gecreëerde lot heeft een voldoende grote oppervlakte voor de inplanting van een vrijstaande eengezinswoning met tuin. Zowel het lot als de te bebouwen oppervlakte staan in verhouding tot de overige bouwloten en woningen in de nabije omgeving.

Het perceel is gelegen in woongebied. Men wenst een deel van het perceel (tuin) van een bestaand woning af te splitsen om zo een bijkomend bouwlot te creëren. Er worden 2 loten gecreëerd: lot 1 (5a72ca) nieuw gevormd lot met nieuwe stedenbouwkundige voorschriften. Lot 2 reeds bebouwd wordt uit de verkaveling gesloten.

Het lot 1 heeft een voldoende grote oppervlakte voor de inplanting van een open residentiële eengezinswoning met een behoorlijk volume, waarbinnen voldoende woonkwaliteit kan worden gecreëerd, inclusief inpandige garage. Men beschikt over een voldoende grote tuinzone, met een oostelijke en zuidelijke oriëntatie, wat voldoende gebruiksgenot zal opleveren. Het reeds bebouwde, uitgesloten lot, krijgt eveneens een tuinruimte in verhouding tot de bestaande woning.

De inplanting van een nieuwe woning in open verband zal slechts een beperkte bijkomende hinder i.f.v. privacy veroorzaken daar er voldoende afstand tot de aanpalende eigendommen bewaard blijft. Indien enkel op het gelijkvloers leefruimtes worden voorzien, zal er geen noemenswaardige inkijk ontstaan. Door het voorgestelde volume (binnen de aangeduide bouwzone) zal de schaduwwerking minimaal bepalend zijn in de omgeving.

Aangezien de onmiddellijke bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen in open verband, is voorgestelde configuratie aanvaardbaar.

Ieder toekomstige omgevingsaanvraag (lot 1) zal getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening, integratie in de omgeving en aan de stedenbouwkundige voorschriften. De maximale inplanting, het volume en de visueelvormelijke elementen worden vastgesteld binnen de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften.

Bespreking resultaten openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

Bespreking adviezen

Er werd kennis genomen van de geformuleerde adviezen, deze worden allen volledig bijgetreden.

Besluit

Gunstig . Uit bovenstaande motivering blijkt dat het gevraagde voldoet aan de wettelijke vereisten en ruimtelijk kan aanvaard worden. Door de aanvraag ontstaan geen elementen die de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengen. De werken integreren zich goed in de omgeving.

Voorwaarden

- De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing.

- Bij de bouw van een woning dient er op eigen terrein (lot 1) min. 1 inheemse streekeigen boom te worden aangeplant.
- Het advies van Aquafin d.d. 17/02/2020 dient gevolgd te worden.
- Het advies van Proximus d.d. 13/01/2020 dient gevolgd te worden.
- Het advies van De Watergroep d.d. 13/01/2020 dient gevolgd te worden.
- Het advies van Fluvius d.d. 22/01/2020 dient gevolgd te worden.

Bijzondere milieuvoorwaarden

///

Lasten

///

De omgevingsambtenaar, 11.03.2020

Volgende verkavelingsvoorschriften vervangen de voorgestelde voorschriften en zijn van toepassing voor lot 1:

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. De woningen worden in open verband opgericht, conform de inplanting op het verkavelingsplan. Het gebouw telt maximum 2 bouwlagen. Er dient verplicht een overdekte autostaanplaats/carport voorzien te worden binnen het hoofdvolume (inpandig).

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of lokale dienstenfuncties zijn toegelaten, (lokale diensten zijn diensten waarvan het economisch draagvlak eerder lokaal is. Dit wil zeggen dat het klantenbestand grotendeels bestaat uit mensen van de gemeente zelf. Hierbij wordt vooral gedacht aan een kapper, plaatselijk verzekeringskantoor, enz.) mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° Nevenbestemmingen worden slechts toegelaten

	indien de hoofdbestemming wonen gerealiseerd is. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. 2° Nevenbestemmingen zijn enkel ter hoogte van het gelijkvloers toegelaten. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 20% van de bebouwde bewoonbare gelijkvloerse oppervlakte. Er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossing die hiervoor geboden wordt. Dit dient te blijken uit het bouwdossier. 3° Een eventueel reclamepaneel mag geen lichtbord zijn, en dient zo beperkt mogelijk te zijn in oppervlakte. Dit dient eveneens beschreven te worden in het bouwdossier, en wordt binnen deze aanvraag beoordeeld

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone 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.	Het gaat hier om aangebouwde bijgebouwen, binnen de bebouwbare zone. Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor private, afzonderlijke tuinen per perceel. Door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, kan elke woning optimaal gebruik maken van de tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Het	Een losstaand bijgebouw, een terras, de strikt noodzakelijke toegangspaden, een oprit en dergelijke zijn toegestaan. Het oprichten van een carport/autostaanplaats in de zijtuinstroken of achtertuin is niet toegelaten. Naast het hoofdgebouw is 1 vrijstaand bijgebouw (max 12m2) toegelaten in de achtertuin (dit mag niet als autostaanplaats

residentiële karakter van de verkaveling wordt gewaarborgd..	aangewend worden). Enkel de strikt noodzakelijke toegangen en oprit zijn toegelaten, uit te voeren in waterdoorlatende materialen. Er mag slechts 1 inrit met een max. breedte van 3 m ter hoogte van de aansluiting met de voorliggende weg. Het niet bebouwde deel dient groen aangeplant te worden.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling wordt ingepast in de omgeving.	Open bebouwing met maximaal twee bouwlagen volgens inplanting zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuwe bouwzones vullen de bestaande bebouwing aan langsheen de Bredastraat, zonder een contrast te vormen betreffende grootte, inplanting en ritmiek.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld vanaf de voorgevellijn. Een max. bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. Zijdelingse bouwvrije stroken zoals aangeduid op het verkavelingsplan (met een min. breedte van 3 m). De bouwlijn voor lot 1 wordt voorzien op 12 m uit de as van de voorliggende weg te meten op de kruising van de bouwlijn en de lijn op 3 m van de linker perceelsgrens en staat loodrecht op voornoemde perceelsgrens.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen.	GABARIT De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn,

	gemeten tussen de pas van de as van de voorliggende weg en de bovenzijde van kroonlijst, in het midden van de voorgevel, bedraagt max. 7,00 m bij een plat dak. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn, gemeten tussen de pas van de as van de voorliggende weg en de bovenzijde van kroonlijst, in het midden van de voorgevel, bedraagt max. 6,50 m bij een hellend dak. De gelijkvloerse verdieping na de 12 m bouwdiepte heeft een max. kroonlijsthoogte van 4 m t.o.v. de as van de voorliggende weg en wordt voorzien van een plat dak. VLOERPEIL De pas van de afgewerkte vloer (gelijkvloers) wordt voorzien op max 0,5 m t.o.v. de as van de voorliggende weg te meten in het midden van de voorgevel. De particuliere toegangen mogen niet aangebracht worden onder het straatpeil. Garages onder het peil van de voorliggende weg zijn niet toegelaten, inritten naar ondergrondse garages in de tuinstrook zijn eveneens verboden.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Enkel duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen worden toegestaan. DAKVORM De helling van de dakvlakken ligt tussen 0° en 45° Na 12 m bouwdiepte zijn enkel platte daken toegelaten. Dakkapellen zijn toegelaten over 1/3 van de gevelbreedte tot op 1 m van de zijgevel. Dakterrassen zijn niet toegelaten op het plat dak van een onderliggende bouwlaag.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen toelichting	Bebouwing in de voortuin en zijdelingse tuinstroken is niet toegestaan. Het oprichten van een carport in de bouwvrije strook kan niet. In de strook voor achtertuinen zijn afzonderlijke (vrijstaande) bijgebouwen toegelaten die dienstig kunnen zijn als berging (eventueel in combinatie met overdekt terras). Het bijgebouw mag niet als autostaanplaats functioneren. Het bijgebouw dient te worden opgericht op minimum 1 m van de perceelsgrenzen en op minimum 5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw. Mits getekend akkoord van de aanpalende eigenaar kunnen vrijstaande bijgebouwen gekoppeld opgetrokken worden op de perceelsgrens, op voorwaarde dat ze één architectonisch geheel vormen.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is..	Max. oppervlakte van de bijgebouwen op lot 1 bedraagt 12 m². De bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt max. 3,50 m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan	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

te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	(max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Enkel in functie van de inplanting van de woning, van de strikt noodzakelijke toegang/inrit naar de woning en van de inplanting van het terras aansluitend aan de leefruimte, zijn zeer beperkte reliëfwijzigingen toegestaan. Vanaf deze wijzigingen dient onmiddellijk, via een lichte helling, te worden overgegaan naar het oorspronkelijk reliëf. Het overig reliëf op het perceel mag niet gewijzigd worden. De woning dient op de meest optimale manier ingeplant te worden zodat de reliëfwijzigingen zo minimaal mogelijk zijn. De architectuur dient zich zoveel mogelijk aan te passen aan het bestaande reliëf.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden (met een max. breedte van 1 m), terras (max. 30 m²) en oprit mogen voorzien worden, omrand door een natuurlijke groenaanleg. Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 50% van de oppervlakte verhard worden, de verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. Buiten de toegelaten verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met natuurlijke groenaanplantingen (kunstgras is niet toegestaan). Er mag slechts 1 inrit per perceel aangelegd worden, met een max. breedte van 3 m ter hoogte van de aansluiting op de voorliggende weg.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Buiten de zone voor hoofd- en bijgebouwen, de toegelaten verhardingen dient het perceel groen aangeplant te worden. De beplanting dient inheems of bijvriendelijk te zijn, kunstgras wordt in geen geval toegelaten.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoge afsluitingen zijn mogelijk in de tuinzones, om voldoende privacy te garanderen. Afsluitingen in de voortuinstrook moeten lager zijn i.f.v. de zichtbaarheid/verkeersveiligheid.	AARD Afsluitingen in de vorm van natuurlijke hagen en/of open draadafsluitingen met eventueel klimop zijn toegelaten. Gesloten panelen, muren, zeilen, matten,… worden niet toegestaan. AFMETINGEN Maximale hoogte 2 m, met een maximale hoogte van 0,40 m voor de betonnen horizontale dwarsplaat van de draadafsluiting. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte.

DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
BV_L_N_legende.pdf	H3P+LSa98PCjUAwgIPnReg==
VA_VP_N_verkavelingsplan.pdf	VgCaChKjTmhCRyOyFde4Eg==
VA_VP_B_inplantingsplan.pdf	PT/TCARVa56qLulKm8X5Ag==
VA_LP_N_profielen.pdf	nw81sam3KkqGHP3asWMnFw==
VA_LP_B_profielen.pdf	ePwxUKnCZ28UVl7k9P0wMw==
BV_L_B_legende.pdf	dTel2I/wDftOyq/SmphxhQ==