

BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Luc Vrijdaghs

Thomas Vints

Referentie omgevingsloket	OMV_2020113437
Referentie gemeente	VERK/2020/00030
Projectnaam	verkavelen van grond: lot 1 en 4 t/m 13 = elf loten in open verband; lot 2 en 3 = twee loten in halfopen verband; ontbossen perceel (= heraanvraag)
Ligging	Schrikheidestraat - te 3582 Beringen Afdeling 71029, sectie B, perceel 1499C2
Contactpersoon	Huybrighs Johan

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van Scheers Stijn, Geersveldstraat 6 te 3583 Beringen, werd verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN **21-01-2021** HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de **vergunning mits voorwaarden en lasten** af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via het omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot: verkavelen van grond: lot 1 en 4 t/m 13 = elf loten in open verband; lot 2 en 3 = twee loten in halfopen verband; ontbossen perceel (= heraanvraag). De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, verkavelen van gronden

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/publiek-loket>) of op de dienst bouwen & milieu van de stad Beringen tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.



Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloketvlaanderen.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Beringen.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2020113437;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2020113437" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.



Omgevingsloketnummer: OMV_2020113437

Dossiernummer: VERK/2020/00030

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door Scheers Stijn wonende te Geersveldstraat 6 te 3583 Beringen, werd ingediend op 31-08-2020.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 12-10-2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen: Schrikheidestraat - te 3582 Beringen, kadastraal bekend: Afdeling 71029, sectie B, perceel 1499C2.

Het betreft een aanvraag tot: verkavelen van grond: lot 1 en 4 t/m 13 = elf loten in open verband; lot 2 en 3 = twee loten in halfopen verband; ontbossen perceel (= heraanvraag). De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen, 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.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

Gewestplan

De bestemming volgens het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld op datum van 03-04-1979 bij KB, is woongebied.

Overwegende dat in deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

BPA, RUP of verkaveling

De percelen zijn niet gelegen binnen de begrenzing van een BPA, RUP of niet-ervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

5.1.0. 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.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in strijd met de bepalingen van het gewestplan.



Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Hemelwaterputten (gewestelijk)
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk)

2. Historiek

- Verkavelingsvergunning V2017/00030 d.d. 08-03-2018: zes loten in open verband t.o.v. de Mosstraat op een deel van perceel 1499R.
- Verkavelingsvergunning V2019/00002 d.d. 05-12-2019 (= vergund door Provincie, Bestendige Deputatie): zeven loten in open verband; acht loten in halfopen verband; ontbossen: verzoek tot vernietiging ingediend door een derde bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen (= momenteel nog geen uitspraak hierover).

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit open bebouwingen afgewisseld met enkele halfopen bebouwingen, zowel laagbouw als verdiepingswoningen, en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en omvat:

- lot 1 en 4 t/m 13 = elf loten in open verband
- lot 2 en 3 = twee loten in halfopen verband
- ontbossen van het perceel.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 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 22-10-2020 t.e.m. 20-11-2020. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend (**zie rubriek bespreking openbaar onderzoek**).

5. Adviezen

Op 12-10-2020 werd advies gevraagd aan Fluvius.

Op 12-10-2020 werd advies gevraagd aan Provincie Limburg - dienst water en domeinen.

Op 12-10-2020 werd advies gevraagd aan het Agentschap voor natuur en bos.

Op 12-10-2020 werd advies gevraagd aan VMM, Operationeel waterbeheer.

Op 12-10-2020 werd advies gevraagd aan de dienst WPR van de stad Beringen.

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

Planologische toets

De aanvraag is volgens het van kracht zijnde gewestplan gelegen in woongebied.

De aanvraag voorziet in het verkavelen van grond en het ontbossen van het perceel volgens het bijgevoegde verkavelingsplan d.d. 01-05-2020 van landmeter Scheers. Er worden in totaal dertien loten voorzien waarvan elf loten in open verband en twee loten in halfopen verband. Het voorgestelde ontwerp is niet strijdig met de voorschriften van het gebied volgens het gewestplan.

Wegenis



De verkavelingsaanvraag omvat geen aanleg van nieuwe wegenis of de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.

Watertoets

Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013. Het voorgelegde project ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater) moeten alleszins nageleefd worden.

In het kader van de watertoets werd er advies gevraagd aan de Provincie, dienst Water en domeinen, en aan de VMM, afdeling Operationeel Waterbeheer (**zie rubriek bespreking adviezen**).

Mer-screening

Milieueffectenbeoordeling, Het project komt onder rubriek 10B voor op de lijst van categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2. §2bis en §3bis van het decreet een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld. Bijgevolg dient de vergunningsverlenende overheid de aanvraag te screenen. Indien uit de screening zou blijken dat er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Het betreft hier een verkavelen van grond in 13 bouwloten binnen een bestemmingszone woongebied. De voorziene bestemming (wonen) is compatibel met en ruimtelijk verantwoord in de omgeving. De aanvraag dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectenrapport opgemaakt worden.

De site ligt niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of in een speciale beschermingszone. Door de ontwerper werd een uitgebreide project-m.e.r.-screening nota bijgevoegd. Uit de uitgevoerde analyse van de ontwerper kan in alle redelijkheid worden afgeleid dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Er hoeft bijgevolg geen milieueffectenrapport te worden opgemaakt.

Erfgoed-/archeologietoets

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 05-02-2020 akte genomen van de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/13669>. De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 13669 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Aangezien de ingreep in de bodem van de vergunde werken afwijkt van de ingreep in de bodem van de werken die omschreven zijn in de archeologienota met referentienummer 13669, moet voor de aanvang van de werken een nota bekomen worden. De maatregelen in de nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota waarvan akte werd genomen, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Mobiliteit

De gemeentelijke parkeernorm van de stad Beringen bedraagt 1,25 parkeerplaatsen per woonentiteit, langs gemeentewegen. Bijkomend dienen er 0,5 parkeerplaatsen per woonentiteit voor bezoekers worden voorzien. Het perceel van de aanvraag ligt langs een gemeenteweg. Op elk lot kunnen minimum 2 wagens geparkeerd worden. De aanvraag voldoet aan de parkeernorm.



Decreet grond- en pandenbeleid

Omdat de aanvraag betrekking heeft op een verkaveling van ten minste 10 loten voor woningbouw werd er een aanstiplijst bescheiden woonaanbod bijgevoegd door de verkavelaar om aan te tonen dat aan de eisen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond en pandenbeleid voldaan is.

De aanvrager geeft op het formulier aan dat de last inzake bescheiden woonaanbod uitgevoerd wordt in natura, namelijk door realisatie van kavels van maximum 500m². In de huidige verkaveling zijn 4 kavels van de 13 voorzien met een maximum oppervlakte van 500m². Rekening houdend met de reeds bestaande verkaveling voor 6 loten op het aanpalende perceel (= V2017/00030 dd. 08-03-2018) is er voldaan aan de bescheiden last (nl. 4 kavels = meer dan 20% van de in totaal 19 kavels).

Goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde verkaveling voorziet in dertien bouwkavels, waarvan elf loten in open verband (= lot 1 en 4 t/m 13) en twee loten in halfopen verband (= lot 2 en 3) gelegen langs bestaande en voldoende uitgeruste gemeentewegen. De verkaveling omvat tevens de ontbossing van het perceel.

De huidige aanvraag is een heraanvraag met een aangepast plan van een eerder ingediende verkaveling (= VERK2019/00002) waarvoor het schepencollege een weigering verleende op 26-06-2019, de Deputatie van de provincie na beroep van de verkavelaar een vergunning verleende op 05-12-2019 en de Raad voor Vergunningenbetwistingen na beroep van een bezwaarindiener de vergunning schorste (= arrest RvVb van 14-01-2020). Momenteel is het vernietigingsberoep van de bezwaarindiener ingesteld bij de RvVb nog hangende (= de uitspraak wordt verwacht tegen het einde van het jaar).

In de huidige aanvraag werd het dossier aangepast aan de argumenten uit het weigeringsbesluit van het schepencollege (V2019/00002), namelijk het aantal loten werd verminderd naar 13 loten (i.p.v. 15) en het dossier werd vervolledigd en verder uitgewerkt. Echter op een perceel kunnen er geen 2 verschillende verkavelingsvergunningen van toepassing zijn.

De voorgestelde woningdichtheid volgens de berekening van de landmeter bedraagt ongeveer 15 woningen per hectare (= brutodichtheid). Deze dichtheid is in overeenstemming met het richtcijfer voor de buitengebieden (cf. RSV) en is binnen deze residentiële omgeving aanvaardbaar. In verband met de berekening van de woondichtheid kan er verwezen worden naar artikel 6.1.2.1. van de Omzendbrief dd. 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002: "Gezien vanuit de optiek van de gewestplannen is het bij gebrek aan nadere gegevens niet altijd mogelijk in de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen criteria op te nemen, die betrekking hebben op de verdere stedenbouwkundige vormgeving van de betrokken woongebieden. Een belangrijk element bij de stedenbouwkundige beoordeling is de woningdichtheid. Het ligt voor de hand dat de woningdichtheid nader moet bepaald worden in meer gedetailleerde plannen (gemeentelijke aanlegplannen). Bedoeld wordt met woningdichtheid, de brutodichtheid, dit wil zeggen het totaal aantal woningen voorzien in de betrokken woonwijk gedeeld door de totale oppervlakte, met inbegrip van alle infrastructuur en alle voorzieningen, die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied." De berekening van de landmeter waarbij de helft van de wegennis bij de oppervlakte van het perceel wordt geteld is hierop gebaseerd. Deze berekeningswijze wordt ook toegepast door de Deputatie van de Provincie Limburg bij de beoordeling van de beroepsdossiers.

Er is voldaan aan de planologische bepalingen en de verkaveling kan ruimtelijk aanvaard worden binnen de bestaande omgeving. De voorgestelde lotindeling sluit op een



verantwoorde wijze aan tussen de bestaande percelen en bebouwingen langs de Schrikheidestraat waardoor het bestaande straatbeeld niet wezenlijk zal veranderen.

Om de integratie in de omgeving te bevorderen en om geen privacyhinder te veroorzaken, mag er op elke kavel slechts 1 woonegelegenheid opgericht worden en dient de bouwdiepte op verdiepingsniveau beperkt te blijven tot maximum 10m (= 12m indien dakhelling max. 30° en er geen ramen voorzien worden op verdiepingsniveau in de zijgevels voorbij de 10m bouwdiepte). Ook mag de kroonlijsthoogte maximum 6,50m bedragen en de nokhoogte maximaal 11m.

Om een uniform geheel te bekomen op de twee loten in halfopen verband (= lot 2 en 3) worden de voorschriften van deze loten voor het hoofdvolume maximaal vastgelegd, namelijk: inplanting voorgevel op 6m achter de rooilijn, kroonlijsthoogte 6m (referentiepeil = gemeten vanaf de as van de weg ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens), dakhelling 40° en gebruik van uniforme materialen per bouwblok. Hiervan kan enkel afgeweken worden binnen de voorschriften aan de hand van een gezamenlijk voorstel door de verschillende eigenaars binnen het bouwblok. Behoudens garantie op afbouw dient het zichtbaar blijvend gedeelte van de blinde gevel afgewerkt te worden door de bouwheer in esthetisch verantwoorde en kleinschalige gevelmaterialen.

In het kader van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ingediend door de eigenaar van een tegenovergelegen woning. De argumenten uit het bezwaarschrift kunnen niet bijgetreden worden (zie rubriek resultaten openbaar onderzoek).

Fluvius, het Agentschap voor Natuur & Bos, de Provincie (dienst Water en domeinen) en de dienst Wegen & publieke ruimte (stad Beringen) verleenden elk een gunstig of voorwaardelijk gunstig advies.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 05-02-2020 akte genomen van de bijgevoegde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/13669>. Aangezien de ingreep in de bodem van de vergunde werken afwijkt van de ingreep in de bodem van de werken die omschreven zijn in de archeologienota met referentienummer 13669, moet voor de aanvang van de werken een nota bekomen worden. De maatregelen in de nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota waarvan akte werd genomen, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Gelet dat er voldaan is aan de last inzake bescheiden woonaanbod omdat er vier kavels (= min. 20%) voorzien worden van maximum 500m², namelijk lot 2, 3, 6 en 7.

Op 30 december 2019 werd door de gemeenteraad een belasting voor de tussenkomst in de kosten voor aanleg, aanpassing en uitbreiding van waterleiding goedgekeurd. De belasting bedraagt 135,00 euro per lopende meter dat de gehele kavel grenst aan het openbaar domein indien het een verkaveling langs bestaande en uitgeruste wegenis betreft. In dit geval zou de verkavelaar 29358,45 euro (= 217,47m x 135 euro) moeten betalen indien er een verkavelingsvergunning wordt verleend.

Overwegende dat kan geconcludeerd worden dat het perceel van de aanvraag gelegen is in het hoofddorp Koersel, in volwaardig woongebied volgens het gewestplan; dat de woondichtheid in voorliggend voorstel ca. 15 w/ha bedraagt (= brutodichtheid); dat aangezien Koersel geselecteerd werd als hoofddorp en rekening houdend met de recente visie inzake het ruimtelijk rendement, een woondichtheid van 15 w/ha (= brutodichtheid) ruimtelijk aanvaardbaar is; dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt; dat de voorgestelde woonverdichting in deze zone dan ook ruimtelijk aanvaardbaar is; dat binnen de verkaveling het wonen de hoofdtoon aangeeft; dat betekent dat op elke kavel één



residentiële en grondgebonden woning opgericht wordt; dat woningsplitsing niet toegelaten is evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf; dat voorzieningen voor een inwonend ouder of kind toegelaten zijn voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning; de zogenaamde zorgwoning; dat de mogelijke afmetingen van de bouwvolumes (hoofd- en bijgebouwen) beperkter zijn dan de gangbare richtnormen (namelijk bouwdiepte hoofdvolume gelijkvloers max. 15m/13m en verdieping max. 10m i.p.v. gelijkvloers max. 17m en max. 12m op verdieping); dat de verkavelingsvoorschriften ruimtelijk aanvaardbaar zijn en afgestemd zijn op de bestaande omgeving; dat er geen abnormale hinder te verwachten is naar de omgeving; dat de nodige afstanden tot aanpalende percelen gerespecteerd zijn; dat de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek niet bijgetreden worden;

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van de percelen en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwingen de voorgestelde verkaveling, gelet op de bovenvermelde motivering, voorwaardelijk aanvaard kan worden.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 22-10-2020 t/m 20-11-2020.

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend door de eigenaar van een tegenover gelegen woning (en bouwgrond) in de Schrikheidestraat, in hoofdzaak als volgt gemotiveerd (samengevat):

Inhoudelijke bezwaren: Beperking van de bouwhoogte = er is geen beperking van de nokhoogte/bouwhoogte opgenomen in de voorschriften. Verzoek van de bezwaarindiener om de bouwhoogte (meer) te beperken door: in hoofdorde = beperking van aantal bouwlagen; in ondergeschikte orde = minstens beperking van bouwhoogte/nokhoogte en dakhelling. Mogelijkheid om de groenbuffer (haag) op te trekken boven de 1m. Voorzien van materiaalgebruik.

Bezwaren m.b.t. de zorgvuldigheid, volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag: onduidelijkheid van de oppervlakte van het betrokken perceel. Niet akkoord met de berekening van de densiteit; Archeologienota = niet geactualiseerd aan de huidige aanvraag; Onzorgvuldige opstelling van het verkavelingsplan = in eerste instantie worden niet alle bomen aangeduid/vermeld op het verkavelingsplan welke deel uitmaken van het publiek domein en in tweede instantie zijn niet alle aangeduide bomen gelegen op de rooilijn.

Bemerkingen m.b.t. de project-m.e.r.-screeningsnota: de gegevens en berekeningen die worden gemaakt kunnen worden betwist op basis van actualiteit en concreetheid.

Diverse: vraag om (bijkomend) advies van de netbeheerder te vragen i.v.m. stroomvoorziening en (bijkomende) advies van de bevoegde stedelijke diensten i.v.m. infrastructuur en groenbeheer te vragen i.v.m. bomen op openbaar domein.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft dit bezwaarschrift behandeld en als volgt geëvalueerd: Het bezwaarschrift werd tijdig ingediend en is hierdoor ontvankelijk. De argumenten uit het bezwaarschrift kunnen evenwel niet bijgetreden worden, namelijk:

- In verband met de inhoudelijke bezwaren:
De argumenten in verband met het beperken van het aantal bouwlagen kunnen niet bijgetreden worden. Er worden in de verkaveling hoofdzakelijk loten in open verband (afgewisseld met twee loten in halfopen verband) voorzien waarop grondgebonden woningen zullen worden opgericht met maximaal 2 bouwlagen (+ eventueel een



dakvolume). Deze bouwvormen en volumes zijn binnen de hedendaagse normen van compactheid en duurzaamheid en in het kader van het verhogen van het ruimtelijk rendement algemeen aanvaardbaar binnen een residentiële omgeving. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kwaliteit van de bestaande woon- en leefomgeving door grondgebonden nieuwbouwwoningen te voorzien met twee bouwlagen waarvan de leefruimtes voorzien worden op het gelijkvloers gedeelte en de slaapvertrekken/badkamer(s) en dergelijke op verdiepingsniveau. De ruimtes op verdiepingsniveau zijn niet permanent bezet waardoor de kans op inkijk en privacyhinder voor de aanpalende en tegenoverliggende woningen enigszins binnen de perken zal blijven.

In de voorschriften zal bovendien een beperking van de bouwhoogte (zowel kroonlijsthoogte, als nokhoogte) en bouwdiepte (zowel op het gelijkvloers gedeelte als op verdiepingsniveau) opgelegd worden zodat de bouwvolumes op een harmonieuze wijze kunnen integreren in de omgeving. Ook de dakhelling wordt afhankelijk van de bouwdiepte op verdiepingsniveau beperkt gehouden.

In de voorschriften van de landmeter wordt een haagbeplanting van maximum 1m hoog voorzien in de voortuin wat ruimtelijk te verantwoorden is. Een hogere beplanting in de voortuin is omwille van de verkeersveiligheid (= mogelijke zichthinder bij het in-en uitrijden) niet te verantwoorden. Bovendien bevindt de woning van de bezwaarindiener zich aan de overzijde van de Schrikheidestraat op ongeveer 20m afstand van de op te richten woningen (= gemeten tussen de voorgevels) waardoor inkijk en privacyhinder eerder beperkt zullen zijn.

De gevelmaterialen worden vrij gelaten op voorwaarde dat ze esthetisch verantwoord en kleinschalig zijn. Enkel voor de twee halfopen loten wordt er vastgelegd dat de materialen uniform dienen te zijn binnen hetzelfde bouwblok.

- In verband met de zorgvuldigheid, volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvraag:

Het dossier is volledig en ontvankelijk verklaard door de omgevingsambtenaar en is voldoende samengesteld om de aanvraag op een objectieve en afdoende manier te kunnen beoordelen. Alle verplichte stukken volgens het normenboek voor de dossiersamenstelling zijn bij de aanvraag gevoegd.

De oppervlakte van het perceel werd opgemeten door een beëdigd landmeter en wordt geacht correct te zijn tot het tegendeel bewezen is.

Het argumenten in verband met de te hoge woondichtheid en de berekening ervan kan niet bijgetreden worden. De voorgestelde verkaveling voorziet een dichtheid van ongeveer 15 woningen per hectare (= brutodichtheid) wat in overeenstemming is met het streefcijfer van 15 woningen per hectare (cf. RSV) voor de buitengebieden. In verband met de berekening van de woondichtheid kan er verwezen worden naar artikel 6.1.2.1. van de Omzendbrief dd. 08/07/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002: "Gezien vanuit de optiek van de gewestplannen is het bij gebrek aan nadere gegevens niet altijd mogelijk in de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen criteria op te nemen, die betrekking hebben op de verdere stedenbouwkundige vormgeving van de betrokken woongebieden. Een belangrijk element bij de stedenbouwkundige beoordeling is de woningdichtheid. Het ligt voor de hand dat de woningdichtheid nader moet bepaald worden in meer gedetailleerde plannen (gemeentelijke aanlegplannen). Bedoeld wordt met woningdichtheid, de brutodichtheid, dit wil zeggen het totaal aantal woningen voorzien in de betrokken woonwijk gedeeld door de totale oppervlakte, met inbegrip van alle infrastructuur en alle voorzieningen, die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied." De berekening van de landmeter waarbij de helft van de wegenis bij de oppervlakte van het perceel wordt geteld is hierop gebaseerd. Deze berekeningswijze wordt ook toegepast door de Deputatie van de Provincie Limburg bij de beoordeling van de beroepsdossiers.



In verband met de archeologienota dient opgemerkt te worden dat het Agentschap Onroerend Erfgoed op 05-02-2020 reeds akte genomen had van de nota. Waardoor aangenomen kan worden dat dit gebeurd is op basis van het vorige verkavelingsplan met 15 loten en niet op basis van het huidige plan met 13 loten. Strikt gezien zal de ingreep in de bodem van de huidige aanvraag (weliswaar zeer beperkt) hierdoor afwijken. Aangezien de ingreep in de bodem van de vergunde werken afwijkt van de ingreep in de bodem van de werken die omschreven zijn in de archeologienota met referentienummer 13669, moet voor de aanvang van de werken een nota bekomen worden. De maatregelen in de nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota waarvan akte werd genomen, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit zal als voorwaarde opgelegd worden in het besluit.

Het verkavelingsplan is voldoende uitgewerkt om de aanvraag afdoende te kunnen beoordelen. De bomen op openbaar domein maken uiteraard geen onderdeel uit van de ontbossing op privé domein. Het boscompensatievoorstel werd bovendien voorwaardelijk gunstig geadviseerd door het Agentschap voor Natuur en Bos.

- In verband met de bemerkingen m.b.t. de project-m.e.r.-screeningsnota:
In het dossier werd een uitgebreide nota bijgevoegd. Gelet op de resultaten uit de screening en rekening houdend met de specifieke kenmerken van het project en de omgeving kan er redelijkerwijze geoordeeld worden dat de opmaak van een project-MER niet nodig is. De motivatienota en de verkavelingsvoorschriften zijn tevens voldoende kwalitatief uitgewerkt.
- In verband met diverse:
In verband met de opmerkingen over riolering, stroomvoorziening (elektriciteit) en infrastructuur werd er advies gevraagd aan Fluvius en de dienst Wegen en Publieke Ruimte (incl. Groen) van de stad Beringen. Deze instanties verleenden elk een voorwaardelijk gunstig advies. De voorwaarden uit deze adviezen dienen nageleefd te worden.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van Fluvius afgeleverd op 15-10-2020 = voorwaardelijk gunstig:

"Naar aanleiding van uw adviesaanvraag van 12/10/2020 betreffende het bovenvermeld project, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen.

In uw stad is Fluvius actief voor volgende disciplines: Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie, Riolering.

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

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

Voor projecten waarbij een netuitbreiding nodig is, zal Fluvius een netstudie starten waaruit een gedetailleerde offerte zal volgen aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient de gevraagde tussenkomsten, zoals vermeld in deze offerte, steeds te betalen aan Fluvius vóór het in uitvoering brengen van zijn vergunning. In deze offerte zullen tevens alle specifieke voorwaarden voor dit project worden opgenomen. Zo dient o.a. een vrije, openbare ruimte ter beschikking te zijn langsheen alle percelen, en dit met een breedte van minstens 1,5 m



tegen de rooilijn en indien van toepassing langs beide zijden van de straat, waarin de nutsvoorzieningen aangelegd worden. Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen bevinden in deze ruimte. Afhankelijk van de grootte van het project dienen mogelijks een of meerdere ruimte(s) voor een distributiecabine elektriciteit en/of aardgas ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius. Voor elektriciteit heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 6,45m x 5,70m. Voor aardgas heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 3,50m x 3,60m. Beide zones moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanop het openbaar domein.

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

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

Riolering

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

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 30 20 of online via www.infrax.be. 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 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

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

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein 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 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-



riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van gecertificeerde keurders kan u vinden op www.vlario.be.

Aan volgende voorwaarden dient voldaan te worden:

- De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn. Voor bijkomende informatie kan contact opgenomen worden met de Fluvius Infolijn - 078 35 35 34.

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

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

Het advies van Provincie Limburg - dienst water en domeinen afgeleverd op 12-11-2020 = voorwaardelijk gunstig:

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van 20 juli 2006, gewijzigd op 14 oktober 2011, is gebleken dat het verkavelen in 15 loten langs de Schrikheidestraat-Karperstraat te Koersel een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de volgende voorwaarden onder deel 2 worden opgenomen in de vergunning:

Het volume van de aan te leggen infiltratievoorziening op perceelsniveau moet gedimensioneerd worden op basis van een terugkeerperiode van de overloop van 20 jaar. De dimensionering van de infiltratievoorziening is te bepalen op basis van een door de verkavelaar uit te voeren infiltratieproef, waarbij ook de hoogste grondwaterstand moet worden bepaald (alvorens de loten verkocht kunnen worden als bebouwbaar lot). Richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in onderstaande tabel (zie bijlage).

Het advies van de Watering Het Schulensbroek afgeleverd op 23-11-2020 = voorwaardelijk gunstig: "De watering is waterbeheerder voor dit projectgebied, maar voor zowel het advies in het kader van de bindende bepalingen in verband met de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het kader van de watertoets treedt de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg op als ondersteunende adviesverlenende instantie. De watering neemt dit advies met de hierin opgenomen beoordeling en conclusie over en maakt dit advies tot het hare."

Het advies van Agentschap voor natuur en bos afgeleverd op 23-10-2020 = voorwaardelijk gunstig: "Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies op voorwaarde dat:

- De ontbossing gebeurt buiten de broedperiode (broedperiode: april tot einde juni);
- Bij de aanwezigheid van mierennesten (= beschermde soorten) op de kavels ANB gecontacteerd wordt.

Het aangepaste en goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990



– Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

1. Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de verkavelingsvergunning worden opgenomen:

– De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 20-220032.

– De te ontbossen oppervlakte bedraagt 7070 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.

– De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.

– De bosbehoudsbijdrage van € 25876,20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

– Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

2. Algemene opmerking soortenbesluit:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via bovenvermelde contactgegevens."

Het advies van de VMM, afdeling Operationeel Waterbeheer, afgeleverd op 13-10-2020 = geen advies verleend: "In het kader van de watertoets moet er in volgende gevallen verplicht advies gevraagd worden aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer: Oppervlaktewater:

- het project ligt in (mogelijk of effectief) overstromingsgevoelig gebied en het stroomt af naar een onbevaarbare waterloop van 1ste categorie;
- het project voorziet een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare en stroomt af naar een onbevaarbare waterloop van 1ste categorie;
- het project bevindt zich binnen de bedding van een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, op minder dan 20 meter afstand van de kruin van de talud van de onbevaarbare waterlopen van eerste categorie of binnen een afgebakende oeverzone langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie;



- het project omvat een vegetatiewijziging zoals bedoeld in art. 13 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en het stroom af naar een onbevaarbare waterloop van 1ste categorie;

Grondwater:

- het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien;
- het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare;
- het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 m onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van meer dan 100 m.

Provincie:

- de provincie is aanvrager van het project.

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier. Het watertoetsinstrument, een internettoepassing die via www.watertoets.be kan worden aangewend, laat de vergunningverlener toe om de richtlijnen op een vlotte manier toe te passen. Een afdruk van het rapport van dit instrument geeft voor elk dossier aan wie de adviesinstanties zijn en voor welke aspecten die instanties advies moeten verlenen. Daarnaast reikt, indien gewenst, het instrument voorbeeldparagrafen aan voor de vergunningverlener bij dossiers waar geen advies meer gevraagd moet worden."

**Het advies van de dienst WPR van de stad Beringen afgeleverd op 08-11-2020 =
voorwaardelijk gunstig:**

Advies dienst Verkeer: - De inrit van lot 3 dient zo ver mogelijk van het kruispunt aangelegd te worden. - Bij het inplanten van de woningen, inritten,.... moet er steeds rekening gehouden worden met de bestaande bebording op het openbaar domein. - Iedere woning dient minimum 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Het kan niet dat het parkeren naar het openbaar domein wordt afgewikkeld. - Er mogen geen parkeerplaatsen rechtstreeks aantakken op het openbaar domein. Dit dient steeds via de oprit te gebeuren. - Per perceel mag er maar 1 inrit van 4m worden voorzien.

Advies dienst Wegen: De maximum toegestane breedte van de inrit van ieder perceel op openbaar domein is 4m. Voor het aansluiten op de riolering dient er steeds toestemming en advies gevraagd te worden aan Fluvius.

Aanwezige nutsleidingen: - laagspanningsnet - geen aardgasleiding - riolering aan de overkant van de weg - waterleiding. Met volgende elementen moet rekening gehouden worden bij de inplanting en bouw van de woningen: - verlichtings- en elektriciteitspalen - elektriciteitskast(en) - paaltje en putje hydrant.

Opmerkingen adviezen: Al de afgeleverde adviezen worden bijgetreden en de voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.



Gunstig (mits voorwaarden) voor het verkavelen van grond in elf loten voor open bebouwing (lot 1 en 4 t/m 13) en twee loten voor halfopen bebouwing (= 2 en 3) en het ontbossen van het perceel volgens het bijgevoegde verkavelingsplan d.d. 01-05-2020 van landmeter Scheers (= heraanvraag).

Voorwaarden

- **Omdat er op een perceel geen 2 verschillende verkavelingsvergunningen van toepassing kunnen zijn, vervangt en vernietigt deze vergunning de vergunning die werd verleend door de bestendige deputatie op 05 december 2019 (waarvoor nog een vernietigingsberoep lopende is bij de Raad voor Vergunnigenbetwistingen).**
- De voorschriften door het college van burgemeester en schepenen gevoegd bij de aanvraag zijn van toepassing. De door de aanvrager bijgevoegde voorschriften zijn niet van toepassing.
- Per kavel mag slechts 1 woning opgericht worden en de bouwdiepte op verdieping dient beperkt te blijven tot maximum 10m (= 12m indien dakhelling max 30° en er geen ramen in de zijgevels op verdiepingsniveau voorzien worden voorbij de 10m bouwdiepte). Ook mag de kroonlijsthoogte maximum 6,50m bedragen en de nokhoogte maximaal 11m.
- Om een uniform geheel te bekomen op de loten in halfopen verband (= lot 2 en 3) worden de voorschriften voor het hoofdvolume maximaal vastgelegd, namelijk: inplanting voorgevel op 6m achter de rooilijn, kroonlijsthoogte 6m (referentiepeil = gemeten vanaf de as van de weg ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens), dakhelling 40° en uniforme materialen per bouwblok. Hiervan kan enkel afgeweken worden binnen de voorschriften aan de hand van een gezamenlijk voorstel door de verschillende eigenaars binnen het bouwblok. Behoudens garantie op afbouw dient de blinde gevel afgewerkt te worden door de bouwheer in esthetisch verantwoorde en kleinschalige gevelmaterialen.
- De voorwaarden uit het advies van de dienst WPR van de stad dienen nageleefd te worden:
 - De inrit van lot 3 dient zo ver mogelijk van het kruispunt aangelegd te worden.
 - Bij het inplanten van de woningen, inritten,..... moet er steeds rekening gehouden worden met de bestaande bebording op het openbaar domein.
 - Iedere woning dient minimum 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Het kan niet dat het parkeren naar het openbaar domein wordt afgewikkeld.
 - Er mogen geen parkeerplaatsen rechtstreeks aantakken op het openbaar domein. Dit dient steeds via de oprit te gebeuren.
 - Per perceel mag er maar 1 inrit van 4m worden voorzien.
 - Voor het aansluiten op de riolering dient er steeds toestemming en advies gevraagd te worden aan Fluvius.
 - Met volgende elementen moet rekening gehouden worden bij de inplanting en bouw van de woningen: verlichtings- en elektriciteitspalen – elektriciteitskast(en) - paaltje en putje hydrant.
- De voorwaarden uit het advies van Fluvius dienen nageleefd: De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.
- De voorwaarden uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dienen strikt nageleefd:
 - ☐ De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 20-220032.
 - ☐ De te ontbossen oppervlakte bedraagt 7070 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.



- ☐ De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
 - ☐ De bosbehoudsbijdrage van € 25876,20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
 - ☐ Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.
- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit)
- Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.
- Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via bovenvermelde contactgegevens.

Lasten

- In toepassing van de belasting i.v.m. waterleiding zal de verkavelaar een bedrag van 29358,45 euro dienen te betalen. Hij zal hiervoor een factuur ontvangen. Bijkomend mogen de loten niet vervreemd en/of bebouwd worden tot aan de datum van de algehele betaling van de tussenkomst in de kosten.
 - De verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius. De loten kunnen slechts vervreemd en/of bebouwd worden na betaling van een tussenkomst voor de nutsvoorzieningen.
 - De voorwaarden uit het advies van de Provincie, dienst Water en domeinen, dienen strikt nageleefd: De dimensionering van de infiltratievoorziening is te bepalen op basis van een door de verkavelaar uit te voeren infiltratieproef, waarbij ook de hoogste grondwaterstand moet worden bepaald (alvorens de loten verkocht kunnen worden als bebouwbaar lot). Richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in onderstaande tabel (zie bijlage bij het advies).
 - De bosbehoudsbijdrage van € 25876,20 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt. Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.
 - Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 05-02-2020 akte genomen van de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/13669>. De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 13669 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- Aangezien de ingreep in de bodem van de vergunde werken afwijkt van de ingreep in de bodem van de werken die omschreven zijn in de archeologienota met referentienummer 13669, moet voor de aanvang van de werken een nota bekomen worden. De maatregelen in de nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota waarvan akte werd genomen, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.



Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 21-01-2021

- 1) De aanvraag ingediend door Scheers Stijn gevestigd te Geersveldstraat 6 te 3583 Beringen, wordt **vergund mits voorwaarden en lasten**.
- 2) De plannen zijn voorzien als bijlage met bestandsnaam VERK2020-00030_Plan.pdf en MD5-Hashcode 38072938314900C26CF7B732831DE12B

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 vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf 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.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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.

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 beroepschrift 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 **21-01-2021** 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.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning wordt u via de post opgestuurd.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het met de post opgestuurd **gele formulier** met als titel 'bekendmaking omgevingsvergunning' dient u aan te plakken.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- 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 niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven 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. U dient deze melding door te geven 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 bouwen en milieu van de gemeente.

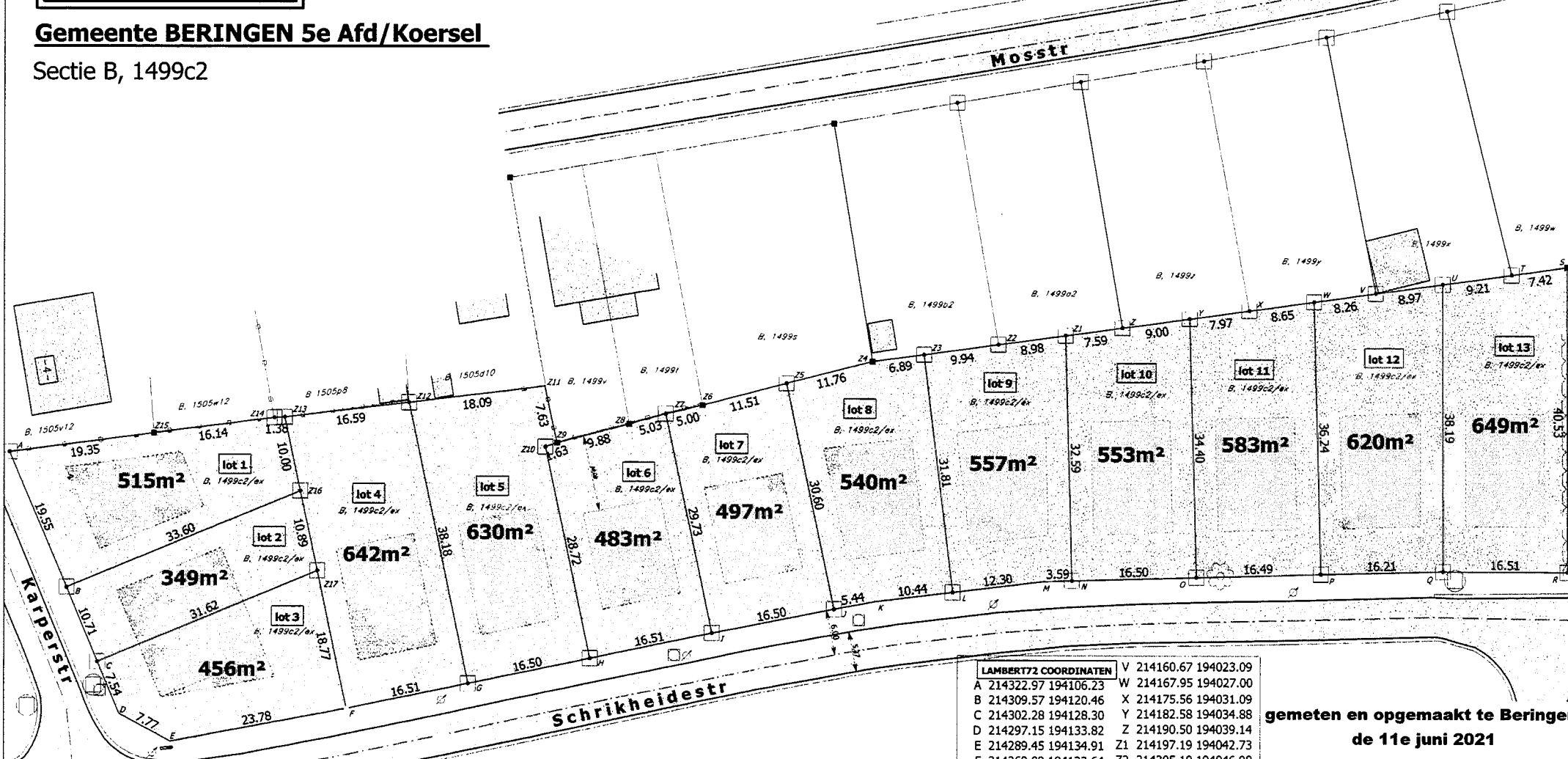


AFPALINGSPLAN

refertennr: 71029/10.501

Gemeente BERINGEN 5e Afd/Koersel

Sectie B, 1499c2



ptn D,E,K,M,Z11 = niet gematerialis.
 pt F = nagel
 ptn S, Z4,Z6,Z8,Z9 en Z15 = betonnen grensmaal
 Alle andere punten zijn fenopaalen
 segment A tem E niet gemat, vigs rooilijn Karperstr
 E tem R niet gemat, vigs rooilijn Schrikheidestr
 R-S langs haag, vigs plan Caerts dd4/5/2011
 S tem Z,Z-Z1 en Z1 tem Z4, niet gematerialis, vigs plan met referennr: 71029/ 10.311
 Z11-Z9-Z8-Z7-Z6 langs betonpi, vigs plan Arnauts dd21/01/2013
 Z4-Z5-Z6 niet gemat, vigs plan Arnauts dd21/01/2013
 Z14-Z15-A langs betonpi, vigs plan met refer: 71029/466
 Z11-Z12-Z13-Z14 niet gemat, vigs plan met refer: 71029/466
 alle andere grenzen zijn niet gemat. en nieuwe grenzen

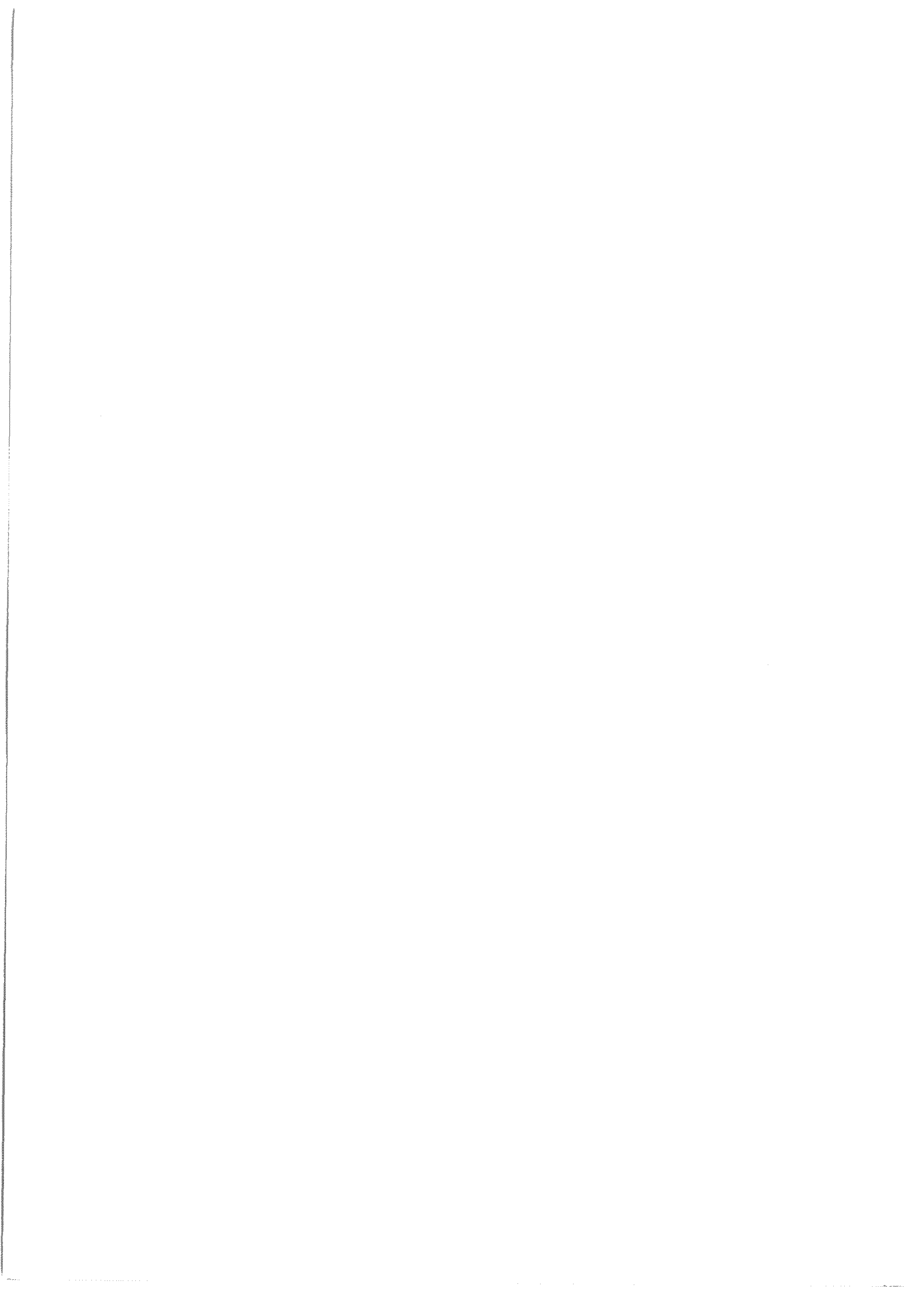
LEGENDE Schaal:1/500

- verlichtingspaal
- grensmaal
- deksel riolering
- fenopaal
- deksel water
- tnagel
- elek.cab.
- boom

LAMBERT72 COORDINATEN	
A	214322.97 194106.23
B	214309.57 194120.46
C	214302.28 194128.30
D	214297.15 194133.82
E	214289.45 194134.91
F	214269.09 194122.64
G	214255.13 194113.82
H	214241.19 194105.00
I	214227.24 194096.17
J	214213.18 194087.54
K	214208.52 194084.73
L	214199.25 194079.94
M	214188.32 194074.30
N	214184.99 194072.96
O	214169.69 194066.78
P	214154.39 194060.61
Q	214139.33 194054.60
R	214123.83 194048.91
S	214138.12 194010.98
T	214144.65 194014.50
U	214152.77 194018.85
V	214160.67 194023.09
W	214167.95 194027.00
X	214175.56 194031.09
Y	214182.58 194034.88
Z	214190.50 194039.14
Z1	214197.19 194042.73
Z2	214205.10 194046.98
Z3	214213.86 194051.69
Z4	214219.93 194054.96
Z5	214229.57 194061.69
Z6	214239.00 194068.29
Z7	214243.15 194071.06
Z8	214247.23 194074.01
Z9	214255.32 194079.68
Z10	214256.56 194080.74
Z11	214259.46 194073.27
Z12	214275.55 194081.56
Z13	214290.31 194089.13
Z14	214291.58 194089.68
Z15	214305.87 194097.18
Z16	214284.95 194097.58
Z17	214279.12 194106.77

gemeten en opgemaakt te Beringen,
 de 11e juni 2021

bestuurder Guido Scheers
 vr de bv SCHEERS St&G
 LAN 04-0841
 tel./fax 011/423317
 bvba.scheers@telenet.be



Luc Vrijdaghs

Thomas Vins

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het open karakter van de omgeving te behouden wordt er geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor 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.	Eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zijn niet toegelaten.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht	1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een

worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.
---	--

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen los van het hoofdgebouw ingeplant worden.	De bijgebouwen kunnen enkel dienstig zijn als berging of garage.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gedeelten van de percelen die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving bestaat zowel uit open als uit halfopen bebouwingen.	Lot 1 en 4 t/m 13: open bebouwing met verplichte zijtuinstroken.
	Lot 2 t/m 3: geschakelde bebouwing in één bouwblok (= halfopen bebouwing). <i>(minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel).</i>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p>	<p>VOORGEVEL: op 6m achter de rooilijn van de Schrikheidestraat (= lot 4 t/m 13) en op 6m achter de rooilijn van de Karperstraat (= lot 1 t/m 3)</p> <p>De vrijblijvende gevels dienen op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant te worden.</p> <p>Voor lot 3: dient de rechter zijgevel op minimum 6m van de rooilijn van de Schrikheidestraat ingeplant te worden.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De omgeving bestaat zowel uit laagbouw als uit verdiepingswoningen met verschillende afmetingen.</p>	<p>BOUWDIEPTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op het gelijkvloers = maximum 15m (lot 6 en 7 = maximum 13m) - op verdieping = maximum 10m (= max. 12m indien dakhelling max. 30°). <p>BOUWHOOGTE: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte: maximum 6,50m. - Nokhoogte: maximaal 11m.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Kleinschalige, esthetisch verantwoorde materialen.</p> <p>DAKVORM</p>

Vrij te kiezen binnen het maximale bouwvolume.

2.1.E. GESCHAKELDE BEBOUWING IN 1 BOUWBLOK (= lot 2 en 3)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een uniform geheel te bekomen binnen het bouwblok worden de voorschriften voor het hoofdvolume maximaal vastgelegd.	<p>KROONLIJSTHOOGTE: 6,00M (referentiepeil = gemeten vanaf de voorgevellijn ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens).</p> <p>DAKHELLING: 40°.</p> <p>VOORGEVEL: op 6m achter de rooilijn van de Karperstraat.</p> <p>MATERIALEN: uniform per bouwblok.</p> <p>Hiervan mag enkel afgeweken worden binnen de voorschriften aan de hand van een gezamenlijk voorstel door de verschillende eigenaars binnen het bouwblok.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen worden vrijstaand en achter het hoofdgebouw ingeplant.	<p>VRIJSTAANDE GEVELS: op minimum 1m van de perceelsgrens (mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars kan een inplanting tot op minder dan 1m in overweging genomen worden).</p> <p>Voor lot 3: op minimum 6m van de rooilijn van de Schrikheidestraat.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume wordt beperkt gehouden zodat een maximum	<p>OPPERVLAKTE:</p> <ul style="list-style-type: none">lot 1 en 4 t/m 13 = maximum 25m²

aan bruikbare buitenruimte overblijft.

- lot 2 en 3 = maximum 15m².

BOUWHOOGTE: kroonlijsthoogte maximum 2,50m

- nokhoogte beperkt tot 3,50m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw moet complementair zijn met het hoofdgebouw.	DAKVORM: vrij MATERIALEN: hout en/of andere esthetisch verantwoorde materialen.

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 te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen maximaal te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak en fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn vrijgesteld van vergunningsplicht.

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.

Grondverzet en wateroverlast dienen op eigen terrein opgevangen te worden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om de verhardingen tot een minimum te beperken.	<p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De lengte en breedte van de oprit dient beperkt gehouden te worden.</p> <p>Het overige gedeelte dient als tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Bij voorkeur streekeigen beplanting.

De plaatsing van afsluitingen is vrijgesteld van vergunning indien ze opgenomen zijn in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (en wijzigingen) tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Afwijkingen kunnen enkel in overweging genomen worden indien de afsluitingen beperkt worden in afmetingen (zowel in lengte als in hoogte) en uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde materialen. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.