

BESLUIT OVER DE OMGEVINGSAANVRAAG

Burgemeester
Christophe De Graef

Algemeen directeur
Myriam Parys

Referentie omgevingsloket	OMV_2020019894
Inrichtingsnummer	///
Dossiernummer gemeente	AV20200002
Projectnaam omgevingsloket	Verkavelingsaanvraag te Diest (Molenstede), Broekstraat - Kruisstraat
Beknopte omschrijving	verkavelen van een eigendom in 19 loten voor open bebouwing en 1 lot voor wegenis en groen om over te dragen in openbaar domein
Ligging	Kruisstraat - Broekstraat zn te 3290 Diest. Kruisstraat 13, Kruisstraat 15 te 3294 Diest
Kadastergegevens	Afdeling 24073, sectie H, perceel 84A3, 84D3, 84E3, 84F3, 84L2, 84P2, 84R2, 84T2, 84V2, 84W2, 84Y2
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. 14.09.2020

De aanvraag ingediend door Landmeterskantoor Vanderwegen BVBA met als contactadres Rotspoelstraat 160 te 3001 Leuven, werd ingediend op 24.03.2020.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 24.04.2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Kruisstraat - Broekstraat zn, Kruisstraat 13 en 15 te 3294 Diest, kadastraal bekend: Afdeling 24073, sectie H, percelen 84A3, 84D3, 84E3, 84F3, 84L2, 84P2, 84R2, 84T2, 84V2, 84W2, 84Y2.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een eigendom in 19 loten voor open bebouwing en 1 lot voor wegenis en groen om over te dragen in openbaar domein.

De aanvraag omvat volgende type handelingen:

het verkavelen van gronden met aanleg van nieuwe wegenis
de aanvraag omvat ook stedenbouwkundige handelingen die nodig zijn om de verkaveling bouwrijp te maken

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. 09.09.2020.

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 14.09.2020

- 1) De aanvraag ingediend door Landmeterskantoor Vanderwegen BVBA voor het verkavelen van een eigendom in 19 loten voor open bebouwing en 1 lot voor wegenis en groen om over te dragen in openbaar domein, gelegen Kruisstraat - Broekstraat zn, Kruisstraat 13 en 15 te 3294 Diest wordt vergund.
- 2) Volgende **VOORWAARDEN EN LASTEN** worden opgelegd:
 - De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing. Deze werden grondig aangevuld, aangepast, gewijzigd ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften zoals ingegeven in het omgevingsloket. De voornaamste aanvullingen en wijzigingen betreffen:
 - Indien het decreet grond- en pandenbeleid van toepassing is (m.a.w. de eigendomstitel niet kan aangetoond worden), wordt het bouwvolume van lot 16 beperkt tot max. 550m³.
 - De linker bouwvrije strook van lot 10 wordt vastgelegd op min. 4m.
 - De linker bouwvrije strook van de loten 1 tot en met 7 wordt vastgelegd op min. 4m.
 - De voorwaarden en lasten opgenomen in het besluit van de gemeenteraad van Diest van 29 juni 2020 'Goedkeuring wegenis in het kader van de omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden met nieuwe wegenis ter hoogte van de Kruisstraat en de Broekstraat' dienen gevolgd te worden.
 - De maatregelen in de archeologienota met referentie 6142 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota en het

Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013:

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/6142>.

- De voorwaarden (in acht te nemen punten) opgenomen in het advies van Aquafin, aangeleverd op 04/06/2020, dienen gevolgd te worden.
- De ingediende as-built dossiers zullen binnen het jaar na indiening voor wat betreft de riooltechnische gegevens aan een kwaliteitscontrole onderworpen worden waarbij een aantal riooldeksels boven- en ondergronds zullen opgemeten worden. Indien de kwaliteit van het as-built dossier onvoldoende blijkt, dienen op kosten van de indiener nieuwe opmetingen te gebeuren en nieuwe as-built plannen opgemaakt te worden. Dit nieuwe dossier zal dan eveneens terug aan een kwaliteitscontrole onderworpen worden.
- De voorwaarden, opmerkingen en het vastgelegde verder verloop van de procedure (akkoord met offerte) opgenomen in het advies van Fluvius System Operator, afgeleverd op 18/06/2020, dienen gevolgd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus, aangeleverd op 14/05/2020, dienen gevolgd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep, aangeleverd op 13/05/2020 dienen gevolgd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Natuur en Bos, afgeleverd op 19/06/2020, dienen gevolgd te worden:
 - Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met nummer 20-208673 met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen maakt integraal deel uit van de omgevingsvergunning.
 - 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 20-208673.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3.881 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 14.049,22 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het overschrijvingsformulier, dat rechtstreeks door ons Agentschap zal 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.
 - Wegens het gevaar dat deze soort kan hervallen naar de oorspronkelijke, agressief woekerende soort mag in de groenaanleg van de verkaveling geen gebruik gemaakt worden van de plantensoort duizendknoop.
 - 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 in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

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

Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 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.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 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 stilziggend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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 14.09.2020 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.
 - Als het voorwerp van de beslissing niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg.
 - 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_2020019894
Inrichtingsnummer	///
Dossiernummer gemeente	AV20200002
Projectnaam omgevingsloket	Verkavelingsaanvraag te Diest (Molenstede), Broekstraat - Kruisstraat
Beknopte omschrijving	verkavelen van een eigendom in 19 loten voor open bebouwing en 1 lot voor wegenis en groen om over te dragen in openbaar domein
Ligging	Kruisstraat - Broekstraat zn te 3290 Diest. Kruisstraat 13, Kruisstraat 15 te 3294 Diest
Kadastergegevens	Afdeling 24073, sectie H, perceel 84A3, 84D3, 84E3, 84F3, 84L2, 84P2, 84R2, 84T2, 84V2, 84W2, 84Y2

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 met landelijk karakter. Het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen 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

- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake voor voetgangersverkeer
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, 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
- Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant

2. Historiek

Volgende dossiers (vergunningen, aanvragen, overtredingen, ...) zijn relevant:

- Verkavelingsvergunning (OS): 59V366 449 (0), open bebouwing – Vergund CBS 30/04/2001 – de verkaveling is vervallen
- Leegstand woning/gebouw: 20180060, - Geen opname
- Leegstand woning/gebouw: 20180056, - Geen opname

- Stedenbouwkundige vergunning reguliere procedure: 2016/213, het slopen van twee woningen en aanhorigheden - Vergund met voorwaarden CBS 20/02/2017

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een eigendom in 19 loten voor open bebouwing en 1 lot voor wegenis en groen om over te dragen in openbaar domein.

De aanvraag omvat volgende type handelingen:

- het verkavelen van gronden met aanleg van nieuwe wegenis
- de aanvraag omvat ook stedenbouwkundige handelingen die nodig zijn om de verkaveling bouwrijp te maken

Beschrijving van de plaats

Het projectgebied is gelegen in de deelgemeente Molenstede. Het gebied is gelegen tussen Blaasberg en Grasbos. Dat zijn twee omvangrijke groengebieden gelegen op de heuvel ten oosten van het centrum van kern. Het projectgebied is gelegen op de hoek tussen de Broekstraat en de Kruisstraat op ca. 400 m van het kruispunt met de Turnhoutsebaan en op ca. 1.600m van het centrum van Molenstede.

De Broekstraat en de Kruisstraat zijn lokale wegen die bepaald worden door de residentiële bebouwing. De ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied is gestart in de jaren '60. Aanvankelijk waren de percelen erg ruim. Na de millenniumwissel is de oppervlakte van de percelen en woningen steeds meer beperkt. De binnengebieden zijn ontwikkeld. Het beboste karakter van de omgeving is sterk afgenomen.

In de kern van Molenstede zijn enkele handelszaken, diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Het projectgebied grenst in het noorden en oosten aan de verkavelingen Lintenberg en Boonhof. Op het kruispunt van de Broekstraat met de Kruisstraat zijn vier percelen bebouwd. Het projectgebied is in gebruik als weide en een kleiner deel is bebost.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 15.553 m² en wordt verkaveld in twintig loten. Negentien percelen voor open bebouwing en één perceel voor het aanleggen van de gemeenteweg en groenvoorziening.

- Loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 zijn gelegen langs de bestaande Kruisstraat, waarlangs een nieuwe open gracht zal aangelegd worden.
- Loten 16, 17, 18 en 19 zijn gelegen langs de bestaande Broekstraat.
- Loten 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 zijn gelegen in het binnengebied en zijn bereikbaar via een nieuw aan te leggen weg die aantakt op de Broekstraat (lot 20). Dit lot bevat ook ruimte voor groenvoorzieningen en nutsinfrastructuur.

De woningen die gebouwd worden op lot 10, 11, 12, 13, 14 en 15 moeten verplicht worden uitgevoerd met een plat dak om zich zo te integreren in het bestaande talud. De uitgraving van het bestaande talud zal door de opgelegde stedenbouwkundige voorschriften beperkt blijven.

De toegang voor gemotoriseerd verkeer is beperkt tot de Broekstraat. Er wordt een pad voor langzaam verkeer aangelegd tussen het binnengebied en de Kruisstraat.

Centraal binnen de verkaveling wordt een groene ruimte ingericht. Regenwater wordt afgevoerd en gebufferd door nieuw aan te leggen open grachten.

De loten hebben een klassiek patroon: de percelen hebben een breedte van ca. 17m en een diepte van ca. 40m. De bouwvlakken hebben een breedte van 11 tot 12 meter en een diepte van 12 of 15 meter. De bouwvlakken van de loten aan de Broekstraat zijn smaller, nl. 8m. De bouwrijpe strook tussen de vrijstaande zijgevels en de perceelsgrenzen heeft een breedte van 3 meter. De bouwlijn is steeds ingeplant op 6 meter van de rooilijn. De verkaveling heeft een woondichtheid van ca 12 woningen per ha. en wordt uitgevoerd in één fase.

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 04/05/2020 t.e.m. 02/06/2020. Er werden 3 bezwaren of opmerkingen ingediend.

5. Adviezen

Volgende adviezen werden gevraagd en ontvangen:

- Het advies van Vlaamse Milieumaatschappij - advies grondwater Vlaams-Brabant werd niet aangeleverd en wordt in die zin als gunstig beoordeeld.
- Het advies van Aquafin nv - adviesaanvraagrwo@aquafin.be afgeleverd op 04/06/2020 is gunstig met voorwaarden.
- Het advies van Fluvius System Operator - Fluvius afgeleverd op 18/06/2020 is gunstig met voorwaarden.
- Het advies van Proximus - proximus afgeleverd op 14/05/2020 is gunstig met voorwaarden.
- Het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening - adviesverlening@dewatergroep.be afgeleverd op 13/05/2020 is gunstig met voorwaarden.
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos - adviezen en vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant afgeleverd op 11/05/2020 is ongunstig. Het bijgevoegde boscompensatievoorstel was niet sluitend en kon niet worden goedgekeurd. Een aangepast boscompensatievoorstel werd toegevoegd aan de aanvraag, waarna opnieuw advies werd gevraagd aan het ANB:
 - Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos - adviezen en vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Vlaams-Brabant afgeleverd op 19.06.2020 is gunstig met voorwaarden.
- Het advies van Diest – dienst openbare werken afgeleverd op 11/05/2020 is gunstig. Het dossier werd voorbesproken en er wordt verwezen naar het advies van Aquafin.

6. Project-MER-screening / Project-MER

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het besluit inzake projectmilieueffectrapportage van 10 december 2004 en latere wijzigingen - punt 10b infrastructuurprojecten/stadsontwikkelingsprojecten.

Dit houdt in dat er een project-MER screening opgesteld moest worden.

Mogelijke milieueffecten van het voorliggende project zijn niet aanzienlijk. De meeste hinder zal bestaan tijdens de uitvoering van de werken. Op basis van het aanvraagdossier kan aangenomen worden dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Er zijn geen aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten. Er moet geen milieueffectenrapport over het project worden opgesteld. Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur, op de mens veroorzaakt door het gevraagde tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

Planologische toets

Het plangebied is gelegen in woongebied met landelijk karakter. De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (Art 6 van het KB van 28/12/1972).

Wegenis

De Broekstraat en de Kruisstraat zijn lokale wegen.

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat beide wegen een voldoende uitgeruste openbare wegen zijn. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Het projectgebied is niet getroffen door een rooilijn.

Artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad heeft in zitting van 29 juni 2020 het volgende beslist:

- **Artikel 1**
De gemeenteraad neemt kennis van de ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren die werden ontvangen tijdens het openbaar onderzoek.
- **Artikel 2**
Het bijgevoegde rooilijnplan met bijhorend infrastructuur- en groenplan, met aanduiding van de over te dragen zone na aanleg in openbaar domein met een totale oppervlakte van 32a en 32ca, wordt goedgekeurd. De ontworpen weg moet aansluiten op het bestaande wegennet namelijk aan de Broekstraat voor gemotoriseerd verkeer en aan de Kruisstraat voor langzaam verkeer. De gemeenteraad gaat geen enkele verbintenis aan wat het uitvoeren betreft van de waterleiding, elektrische leidingen, openbare verlichting, gas, kabeltelevisie e.d.. Hetzelfde is van toepassing voor de nieuw aan te leggen weg.
- **Artikel 3**
De verkavelaar dient al de kosten te dragen voor riolerings- en verhardingswerken alsook voor de aanleg van alle nutsleidingen welke door de gemeenteraad worden opgelegd, hierna gespecificeerd onder artikel 10. De verkaveling zal slechts definitief vergund en gerealiseerd worden beschouwd na beëindiging van alle hogergenoemde werken. De aanvaarding van de werken door het bestuur zal blijken uit ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. Omgevingsvergunningen voor het bouwen van een wooneenheden, zullen slechts afgeleverd worden langs de aangelegde en volledig uitgeruste wegen of mits het storten van een waarborg.
- **Artikel 4**
De ontwerper van de infrastructuurwegen zal worden aangesteld en betaald door de verkavelaar na akkoord van het college van burgemeester en schepenen met zijn aanstelling.
- **Artikel 5**
Het ontwerp, de aanbesteding en de uitvoering van de infrastructuurwerken, gebeuren onder goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen. Telkens als dit vereist is (coördinatie, opleveringen,...) zal een afvaardiging van het stadsbestuur betrokken worden bij de realisatie van de infrastructuurwerken.
- **Artikel 6**
De aanleg door de nutsmaatschappijen (elektriciteit, openbare verlichting, waterleiding, kabeltelevisie, data, gas, ... en telefoon) dient te gebeuren overeenkomstig de richtlijnen van de concessiehouders en na goedkeuring van het bestek door het college van burgemeester en schepenen.

- **Artikel 7**
De stad Diest behoudt zich het recht om een toezichter voor de wegeniswerken aan te stellen en de kosten hiervoor zullen voor de verkavelaar zijn.
- **Artikel 8**
De stad Diest kan niet betrokken worden in eventuele geschillen tussen de verkavelaar, de aannemers van de werken, de concessiehouders enz. aangaande betalingen, uitvoeringen en dergelijke meer.
- **Artikel 9**
Alle gronden overeenkomstig het rooilijnplan gelegen in het openbaar domein (wegtracé, groene ruimten,...) met een totale oppervlakte van 32a en 32ca, dienen kosteloos afgestaan te worden aan de stad Diest na definitieve oplevering. De wegverharding, rioleringen en alle nutsleidingen welke zich op de afgestane gronden bevinden, dienen eveneens kosteloos overgedragen te worden aan de stad. Alle kosten in verband met deze overdracht zijn voor de verkavelaar.
- **Artikel 10**
Tot de behoorlijke uitrusting van de verkaveling AV2020002 worden aan de verkavelaar volgende lastvoorwaarden opgelegd:
 - grondwerken om een behoorlijke nivellering te bekomen en een stevige fundering
 - de eigenlijke rijwegverharding wordt aangelegd in asfaltverharding met een breedte van 4,70m
 - de riolering, aangepast aan het totale rioleringsplan, inbegrepen kunstwerken en werken tot ontwatering van de wegen en wachtbuizen voor de aan te sluiten woningen, zijnde RWA en DWA zal worden aangesloten op de Broekstraat
 - de ondergrondse leidingen voor elektriciteit, openbare verlichting, kabeltelevisie, data, ... met inbegrip van de nodige cabines, water en telefoon, volledig aan te leggen, na de wegenwerken aan te sluiten aan de bestaande leidingen door en volgens de modaliteiten van de nutsmaatschappijen
 - het aanbrengen van identificatietekens voor hydranten overeenkomstig het ministerieel rondschrijven van 14 oktober 1975 betreffende de watervoorraden voor het blussen van branden
 - de ingediende as-buult dossiers zullen binnen het jaar na indiening voor wat betreft de riooltechnische gegevens aan een kwaliteitscontrole onderworpen worden waarbij een aantal riooldeksels boven- en ondergronds zullen opgemeten worden. Indien de kwaliteit van het as-buult dossier onvoldoende blijkt, dienen op kosten van de indiener nieuwe opmetingen te gebeuren en nieuwe as-buult plannen opgemaakt te worden. Dit nieuwe dossier zal dan eveneens terug aan een kwaliteitscontrole onderworpen worden.

De voorwaarden en lasten opgenomen in het besluit van de gemeenteraad zullen als vergunningsvoorwaarden worden opgenomen.

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, 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 projectgebied is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone of binnen een recent overstroomd gebied. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen bijkomende maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Natuurtoets

Het perceel is niet gelegen binnen of grenzend aan een speciale beschermingszone. De gebieden met waardevolle en beschermde natuurwaarden (habitatrichtlijngebied, VEN gebied, erkende natuurreservaten) zijn gelegen op ruime afstand van het projectgebied.

- Habitatrichtlijngebied: Het Habitatrichtlijngebied De Demervallei is gelegen op ca. 1.300m en gescheiden door residentiële bebouwing en de gewestweg.

- VEN gebied: Het gebied Demervallei ten oosten van Aarschot (522) is gelegen op ca. 200m en gescheiden door de bebouwing van de Broekstraat
- Erkende natuurreservaten: Het natuurreservaat Dassenaarde is gelegen om ca. 1.500m. en gescheiden door residentiële bebouwing en de gewestweg.

Gelet op de ruime afstand tot deze natuurgebieden, de ruimtelijke situering (het projectgebied is omgegeven door residentiële bebouwing, de aard (louter wonen) en de beperkte omvang van het project wordt aangenomen dat de impact van de het project op de natuur beperkt is.

Erfgoed-/archeologietoets

De percelen zijn niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, het projectgebied grenst niet aan beschermde monumenten.

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen. Het perceel is niet gelegen in een beschermde archeologische site en evenmin in een vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van het terrein is groter dan 3.000 m², de bodemingreep is groter dan 1.000 m². Er werd een archeologienota opgesteld en toegevoegd aan de aanvraag 'Vooronderzoek Diest Kruisstraat'. Deze nota met ID 6142, ingediend op 04/01/2018, is bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 22/01/2018. Het programma van maatregelen daarin opgenomen moet worden gevolgd:

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/6142>. Dit wordt opgenomen in de vergunningsvoorwaarden.

Mobiliteitstoets

Er diende geen mobiliteitsstudie te worden toegevoegd aan de aanvraag. De aanvraag heeft geen betrekking op het verkavelen van gronden voor ten minste 250 woonegelegenheden.

Decreet grond- en pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid is van toepassing. Er wordt een verkaveling gerealiseerd van meer dan 10 loten bestemd voor woningbouw, tevens op een grondoppervlakte groter dan een halve hectare. Volgens de gegevens waarover de stad Diest beschikt zijn de lasten inzake het realiseren van een bescheiden woonaanbod niet toepassing (eigendomstitel tussen januari 2003 en 16 december 2008 en reeds liggend in woongebied). Indien het bescheiden aanbod toch van toepassing zou zijn, zou 20% van de loten (3,8) moeten uitgevoerd worden als bescheiden woonaanbod. Dit betekent dat minstens 4 loten een maximale oppervlakte van 500m² mogen hebben of minstens 4 loten/eengezinswoningen slechts een bouwvolume van max. 550m³ mogen hebben. Loten 17, 18 en 19 zijn kleiner dan 500m², lot 16 is net iets groter dan 500m². Voor dit lot 16, dat eveneens een beperkte omvang heeft, kan gesteld worden in de voorwaarden dat deze woning slechts een volume mag hebben van 550m³. Op deze manier worden de bepalingen van het decreet gerespecteerd.

Milieuaspecten

Het project voorziet volgens de gegevens in de aanvraag geen ingedeelde inrichting of activiteit.

Goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

Het project is beperkt tot wonen. Er worden enkel grondgeboden woningen in open bebouwing gecreëerd. De verkaveling sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur in de omgeving. Het aangevraagde project is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid

De nieuwe verkaveling is traditioneel opgevat. Er wordt gekozen voor loten langs de bestaande wegen en één nieuwe weg die het binnengebied ontsluit. De schaal van de loten en de gebouwen sluit aan bij de schaal van de omgeving. Het ruimtegebruik is beperkt tot wonen. De

woondichtheid sluit aan bij de woondichtheid in de omgeving en is aanvaardbaar. Het project sluit aan bij het ruimtegebruik, de schaal en bouwdichtheid in de omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

De verkavelingsvoorschriften zijn beperkt. De visueel-vormelijke inpasbaarheid wordt afgewogen en beoordeeld bij de vergunningsaanvraag voor de bebouwing.

Reliëf

Het reliëf is hellend. Er worden geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen uitgevoerd. Het bestaande reliëf wordt maximaal behouden. De impact van de verkaveling op het natuurlijk reliëf is beperkt.

Water

De bebouwing moet voldoen aan de bepalingen van de hemelwaterverordening. Dit wordt afgewogen bij de aanvraag tot de bebouwing.

Het deel langs de Broekstraat is volgens het zoneringsplan gelegen in collectief geoptimaliseerd buitengebied. De projectzone die grenst aan de Kruisstraat is volgens het zoneringsplan gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. In de Broekstraat is een bestaand gescheiden riolering aanwezig, beide strengen (DWA en RWA) werden ter plaatse opgemeten. Het voorstel van aansluiting (diameter, locatie, bodempeil) van de verkaveling (DWA1, RWA1) werd gecontroleerd en wordt gunstig bevonden door Aquafin (concessiehouder rioleringen stad Diest). In de Kruisstraat is momenteel een gemengd afvoerstelsel aanwezig, er kan hier bezwaarlijk van riolering gesproken worden. Ter hoogte van de projectzone bestaat dit stelsel heden uit een open gracht. Tijdens de voorbesprekingen met de stad Diest en Aquafin is vastgesteld dat het bestaande rioleringsstelsel in de Kruisstraat vernieuwd dient te worden. Er wordt daar riolering aangelegd om de nieuwe loten 1-7 aansluiting te geven met centraal gebied. Het ontwerp van een gescheiden riolering in de Kruisstraat wordt gezien als een vervanging van een bestaand stelsel. Bestaande woningen langsheen het te vernieuwen tracé zullen optimaal afgekoppeld kunnen worden. De bespreking van dit rioleringsstelsel is afzonderlijk opgenomen in het advies van Aquafin en volledig bijgetreden. Het is verplicht om het regenwater en het afvalwater gescheiden af te voeren.

Mobiliteit

Het project ligt aan de rand het centrum van de kern Molenstede en is via de N127 Turnhoutsebaan onmiddellijk verbonden met de ring rond Diest. Fietsers richting Diest kunnen gebruik maken van het fietspad naast het spoor. Openbaar vervoer is beperkt tot de buslijnen op de N127 Turnhoutsebaan en de buslijn via de Langenberg-Dorpsstraat.

De percelen zijn voldoende ruim voor het stallen van personenwagens en fietsen.

De omgeving wordt niet geconfronteerd met een parkeerproblematiek.

Zowel de verkeersintensiteit en de verkeerssnelheid in de Broek- en Kruisstraat zijn beperkt. Deze wegen kunnen de bijkomende verkeersintensiteit die gegeneerd wordt door de 19 woningen gemakkelijk verwerken.

Hinderaspecten

De afstandsregels worden gevolgd. Er worden geen hypotheek gelegd op het gebruiksgenot van de aanpalende percelen.

Bespreking resultaten openbaar onderzoek

Met betrekking tot de ingediende bezwaarschriften of opmerkingen, die hieronder zijn samengevat, worden volgende standpunten ingenomen:

Inhoud bezwaar 1:

1. De bouwvrije zijstroken kunnen vastgelegd worden op 4m waardoor het landelijke (doorzichten) en groene karakter beklemtoond wordt, de privacy meer verzekerd wordt en de verkaveling de voorschriften van recente verkavelingen in de omgeving respecteert. De voorschriften met betrekking tot materialen en bouwhoogte worden best aangepast aan de recent verleende verkaveling. De aanleg van een levende haag als afsluiting tussen de perceelsgrenzen moet opgelegd worden om het groene karakter optimaal te vrijwaren en de privacy te garanderen.
2. Zorgen over de impact op de mobiliteit. Om parkeerhinder te vermijden, vragen wij dat er op elk perceel voldoende private parkeergelegenheid wordt voorzien, liefst via een inpandige garage.
3. Er wordt gevraagd om het groene karakter van de omgeving optimaal te vrijwaren en slechts beperkte verhardingen voor een terras toe te laten op voorwaarde dat er waterdoorlatende materialen worden gebruikt. Door het aanleggen van wegen zal er namelijk al veel oppervlakte worden verhard.

Behandeling bezwaar 1:

1. Ook al ligt de betreffende verkaveling waarnaar verwezen wordt aan de overzijde in de Kruisstraat, toch betreft het een licht andere ruimtelijke situatie. Achter deze verkaveling situeert zich namelijk een parkgebied (volgens het gewestplan). De verkaveling in deze aanvraag situeert zich volledig binnen landelijk woongebied. Een gebruikelijke zijdelingse bouwvrije strook bedraagt in dergelijke zones 3m. In de verkaveling waarnaar verwezen wordt zijn de bouwvrije stroken enerzijds vastgelegd op voornamelijk 3m van de rechter perceelsgrens en 5m van de linker perceelsgrens of op 4m van zowel de linker als rechter perceelsgrens, dit op voorstel van de aanvrager zelf en om de zichten wat meer open te houden naar het achterliggende parkgebied. Om het landelijke en open karakter te benadrukken en omdat het verkavelingsconcept het toelaat zal beperkt voor de loten 1 tot en met 7 de linker bouwvrije strook vastgelegd worden op min. 4m, de rechter bouwvrije strook blijft voor deze loten behouden op min. 3m.
Voor beide verkavelingen (deel) geldt een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen. In deze verkaveling wordt naast een plat dak voor de loten, overliggend aan de Kruisstraat, ook een hellend dakvolume toegestaan maar daarbij wordt ook slechts een kroonlijst van max. 6m toegestaan én wordt de bouwdiepte op de verdieping beperkt waardoor ook het hellend dakvolume beperkt is. Een hellend dakvolume benadrukt ook meer een landelijk karakter.
Voor de afsluitingen wordt verwezen naar de mogelijkheden binnen het vrijstellingsbesluit voor stedenbouwkundige handelingen in, aan en bij woningen. Deze worden niet verstrengd.
2. De Kruis- en Broekstraat zijn wegen die de bijkomende verkeersintensiteit die gegeneerd wordt door de 19 woningen gemakkelijk kunnen verwerken. Op elk perceel is er voldoende ruimte om personenwagens en fietsen te stallen. De garage / autostaanplaats (min. 1) moet voor de loten 1 tot en met 9 en 16 tot en met 19 verplicht voorzien worden binnen het maximale toegelaten bouwoppervlak. De voorschriften worden in die zin aangepast.
3. De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de mogelijke toegestane verhardingen waterdoorlatend moeten zijn of uitgevoerd moeten worden met brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van terrassen toegelaten, mits ze afwateren naar de achtertuin en mits een onmiddellijke infiltratie in de bodem mogelijk is. Het aandeel verhardingen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften beperkt in die zin dat de toegestane verhardingen (niet-overdekte constructies buiten de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de woning) in de tuinzone slecht kunnen voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, ook genaamd het vrijstellingsbesluit meer bepaald met betrekking tot handelingen in, aan en bij woningen. Deze zijn gezien de perceelsoppervlakte voldoende beperkt. Buiten deze verhardingen dient de tuin

aangelegd te worden met streekeigen groenaanplantingen. De verhardingen in de zone die na aanleg zal worden overgedragen in openbaar domein zijn tot een minimum beperkt.

Het bezwaar wordt bijgevolg deels gegrond bevonden.

Inhoud bezwaar 2 (15/05/2020):

1. De zijgevel van lot 10 grenst aan, is gericht naar, de (kleine) tuin van de bezwaarindiener. Een hoge haag of afsluiting (owv niveauverschil tussen woning en tuin) om privacy te garanderen zou zonlicht wegnemen en het gevoel geven van op een muur te kijken (voor beide woningen). Voorstel om loten 10 en 11 met 90° te draaien waardoor de tuinen met de rug aan elkaar grenzen, de weg krijgt een extra bocht. Zo is er meer afstand tussen de terrassen en wordt de privacy meer gerespecteerd.
2. Op perceel 10 staat een deel ingekleurd als bos. Moet dit bos behouden blijven of mag er de beplanting gewijzigd worden?

Behandeling bezwaar 2:

1. De zijgevel van lot 10 kijkt inderdaad uit op de tuin van woning Lintenberg 7. Het betreft echter de bouwvrije strook van 3 meter. Dit is geen echte verblijfsruimte. Verder is die zijgevel gericht naar het noorden wat inhoudt dat er langs die zijde vermoedelijk geen leefruimten ingericht (louter berging, slaapkamer, badkamer) worden. De kans op inkijk is dan erg klein tot verwaarloosbaar. Wanneer het openbaar domein aangelegd wordt met een bijkomende bocht wordt de weinige ruimte voor groen verder versnipperd, kleiner en is er meer verharding nodig. Bijkomend zou dit geen goede oriëntatie geven aan de woningen van de loten 10 en 11. Om toch iets meer ruimte te creëren en omdat het verkavelingsconcept het toelaat wordt voor lot 10 in de aanvraag de linker bouwvrije strook vastgelegd op min. 4m.
2. Volgens het compensatievoorstel, goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en bos wordt er 0m² bos behouden. Hiervoor wordt een compensatie betaald. Het gedeelte om na aanleg over te dragen in openbaar domein is zoveel mogelijk voorzien van een nieuwe, aangepaste groenaanleg met zo weinig mogelijk verharding.

Het bezwaar wordt bijgevolg deels gegrond bevonden.

Inhoud bezwaar 3 (15/05/2020):

1. De zijgevel van lot 10 grenst aan de tuin van de bezwaarindiener. Er is dwarse inkijk op zijmuur en tuin van de woning. Voorstel om percelen 10 en 11 met 90° te draaien waardoor de tuinen met de rug aan elkaar grenzen. Zo is er meer afstand tussen de terrassen en wordt de privacy meer gerespecteerd. Voorstel om percelen 10 en 11 met 90° te draaien waardoor de tuinen met de rug aan elkaar grenzen, de weg krijgt een extra bocht. Zo is er meer afstand tussen de terrassen en wordt de privacy meer gerespecteerd.
2. Waarom wordt het bestaande bosje gekapt en wordt er op een andere locatie een nieuw perkje aangeplant. Dat is niet logisch en kan beter gewijzigd worden. Wordt het bosje lot 10 behouden of mag er ook andere beplanting komen?
3. Waarom is er gekozen voor brede buffergrachten en niet voor een centrale wadi als gecombineerde buffer-speelzone?

Behandeling bezwaar 3:

1. De tuin van lot 10 kijkt inderdaad uit op de tuin van woning Lintenberg 9. De tuinen grenzen aan elkaar. De afstand tussen de achtergevels van de woningen is voldoende ruim. De afstand tussen de achtergevels van de nieuwe woningen en de achterste perceelsgrens is ruimer dan de afstand tussen de achtergevel van woning Lintenberg 9 en de achterste perceelsgrens. Verder wordt verwezen naar de behandeling onder punt 1 van bezwaar 2. Om toch iets meer ruimte te creëren en omdat het verkavelingsconcept het toelaat wordt voor lot 10 in de aanvraag de linker bouwvrije strook vastgelegd op min. 4m.

2. Het behoud van het bestaande bosje zou vanuit het duurzaamheidsprincipe logischer geweest zijn. Het voorstel stelt dit nu niet voor.
Het bestaande bosje op lot 10 en deels lot 11 moet niet behouden worden. Er is een goedgekeurd compensatievoorstel, er dient een compensatie betaald te worden.
3. De buffergrachten functioneren als wadi. Dit is een keuze van de ontwerper in overleg met de stad Diest en Aquafin.

Het bezwaar wordt bijgevolg deels gegrond bevonden.

Bespreking adviezen

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

Advies Aquafin:

Volgende punten dienen in acht genomen te worden:

- Met betrekking tot perceelniveau: Omdat alle percelen >250m² zijn, is de GSV in zijn volledigheid van toepassing op perceelniveau, dit betekent dus per perceel het plaatsen van een hemelwaterput met hergebruik (toiletten, buitenkraan, ...) met overloop naar een infiltratievoorziening op eigen terrein.
- Met betrekking tot de verkaveling: conceptkeuze wordt gunstig bevonden. Wel aandacht voor lokaal zeer beperkte dekking boven de inbuizingen RWA, dit ter hoogte van RWA2 en RWA3-KM7.
- Met betrekking tot rioleringsstelsel Kruisstraat: conceptkeuze gunstig onder de volgende voorwaarden:
 - Afkoppeling woningen langsheen tracé Kruisstraat
 - Behoud van open gracht aan loten 1-5
 - Oversteek regenwaterstelsel van noord naar zuid thv huisnrs. 19/21 zodat regenwater afkomstig van de woonwijk Lintenberg de nieuwe gracht dient te doorstromen en op die manier nog een zekere afremming krijgt.
 - Inbuizing gebeurt met minimale diameter 400 mm, de voorgestelde 600 mm is dus voldoende
 - Voldoende toezichtputten op deze inbuizing, bij eventuele hoekverdraaiingen of overgang van gracht/inbuizing.

Advies Fluvius:

Het advies stelt voorwaarden, opmerkingen en het vastgelegde verder verloop van de procedure (akkoord met offerte) vast met betrekking tot de uitvoering van de werken die nadien worden overgedragen in openbaar domein (elektriciteit, aardgas) en waarbij ook de aanleg of uitbreiding van Openbare Verlichting is voorzien.

Advies Proximus:

Volgende voorwaarden, op basis van de informatie waarover Proximus momenteel beschikt, zijn opgenomen in het advies:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a2@proximus.com.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze

klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Advies De Watergroep:

Het advies van De Watergroep stelt dat:

- Er een uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk is.
- De kosten van de uitbreiding ten laste zijn van de opdrachtgever.
- Iedere wooneenheid over een afzonderlijke watermeter dient te beschikken.
- De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.
- De kosten van de nieuwe aftakkingen ten laste zijn van de aanvragers.
- Omwille van het aantal percelen is er een capaciteitsmeting nodig, deze capaciteitsmeting moet door de opdrachtgever zelf aangevraagd worden. De kosten van deze capaciteitsmeting zijn ten laste van de verkavelaar.

Advies van het Agentschap voor Natuur en Bos:

Een groot deel van het projectgebied is gekarteerd als biologisch waardevol 'soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden' (code hp+). Een klein deel is gekarteerd als hoogstamboomgaard (code kj), deze werd reeds gekapt. Het beboste deel van het projectgebied is deels gekarteerd als aanplant van Fijnspar zonder ondergroei (pa+pica) en deels als aanplant van Grove den met ondergroei van struiken en bomen (code ppmb).

Bij de aanvraag is een ontbossing noodzakelijk.

Er bevinden zich op het terrein, naast bos, ook nog andere natuurlijke elementen die zullen verwijderd worden voor de verkaveling, namelijk een houtkant, een reeds gekapte hoogstamboomgaard en reeds gekapte houtige gewassen op de perceelgrens van perceel 84/R/2. In het kader van de zorgplicht (Natuurdecreet artikel 14) dient schade aan de natuur zo veel mogelijk vermeden te worden. Indien de schade onvermijdbaar is dient men die schade te herstellen. Voor het kappen van de houtkanten en boomgaard werden geen herstelmaatregelen voorgesteld in het dossier. Wel wordt er een groenaanleg besproken die zich rond de aan te leggen wegen situeert. Naast de weg worden ook nieuwe open grachten aangelegd. Volgens de beplantingslijst worden er 33 bomen geplant, wordt er een oppervlakte van 207 m² heesters aangeplant, wordt er voor een totale lengte van 57 m een meidoornhaag aangeplant en wordt er voorzien in een grasveld met bloemen. De beplantingslijst vermeldt verder een aantal bodembedekkers. In die lijst is ook duizendknoop opgenomen. Wegens het gevaar dat deze soort kan hervallen naar de oorspronkelijke, agressief woekerende soort verzoekt het Agentschap voor Natuur en Bos om duizendknoop uit de lijst te schrappen en te vervangen door een andere soort. De voorgestelde groenaanleg kan als afdoende herstelmaatregel gezien worden voor de reeds verwijderde en nog te verwijderen kleine landschapselementen.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 1.211 m² wenst te ontbossen voor verkaveling met het oog op woningbouw. Volgens onze gegevens is het perceel bezet met naaldbos. Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 3.881 m². Er zal dan 0 m² als bos behouden worden. Het Agentschap gaf hierop in eerste instantie een ongunstig advies. Het boscompensatievoorstel moest niet alleen aangepast worden in te ontbossen oppervlakte, het was niet ondertekend door dezelfde aanvrager als van de vergunning waardoor het in strijd was met artikel 90bis § 5 van het Bosdecreet.

Op 8 juni, binnen de looptijd van de vergunningsaanvraag, heeft de aanvrager een aangepast boscompensatievoorstel ingediend in het omgevingsloket. Dit gewijzigde boscompensatievoorstel kan door het Agentschap wel goedgekeurd worden.

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurd compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer 20-208673.

Besluit

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

Voorwaarden en lasten

- De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing. Deze werden grondig aangevuld, aangepast, gewijzigd ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften zoals ingegeven in het omgevingsloket. De voornaamste aanvullingen en wijzigingen betreffen:
 - Indien het decreet grond- en pandenbeleid van toepassing is (m.a.w. de eigendomstitel niet kan aangetoond worden), wordt het bouwvolume van lot 16 beperkt tot max. 550m³.
 - De linker bouwvrije strook van lot 10 wordt vastgelegd op min. 4m.
 - De linker bouwvrije strook van de loten 1 tot en met 7 wordt vastgelegd op min. 4m.
- De voorwaarden en lasten opgenomen in het besluit van de gemeenteraad van Diest van 29 juni 2020 'Goedkeuring wegenis in het kader van de omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden met nieuwe wegenis ter hoogte van de Kruisstraat en de Broekstraat' dienen gevolgd te worden.
- De maatregelen in de archeologienota met referentie 6142 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013:
<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/6142>.
- De voorwaarden (in acht te nemen punten) opgenomen in het advies van Aquafin, aangeleverd op 04/06/2020, dienen gevolgd te worden.
- De ingediende as-buult dossiers zullen binnen het jaar na indiening voor wat betreft de riooltechnische gegevens aan een kwaliteitscontrole onderworpen worden waarbij een aantal riooldeksels boven- en ondergronds zullen opgemeten worden. Indien de kwaliteit van het as-buult dossier onvoldoende blijkt, dienen op kosten van de indiener nieuwe opmetingen te gebeuren en nieuwe as-buult plannen opgemaakt te worden. Dit nieuwe dossier zal dan eveneens terug aan een kwaliteitscontrole onderworpen worden.
- De voorwaarden, opmerkingen en het vastgelegde verder verloop van de procedure (akkoord met offerte) opgenomen in het advies van Fluvius System Operator, afgeleverd op 18/06/2020, dienen gevolgd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus, aangeleverd op 14/05/2020, dienen gevolgd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep, aangeleverd op 13/05/2020 dienen gevolgd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Natuur en Bos, afgeleverd op 19/06/2020, dienen gevolgd te worden:
 - Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met nummer 20-208673 met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen maakt integraal deel uit van de omgevingsvergunning.
 - 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 20-208673.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3.881 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

De bosbehoudsbijdrage van € 14.049,22 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van het overschrijvingsformulier, dat rechtstreeks door ons Agentschap zal 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.

Wegens het gevaar dat deze soort kan hervallen naar de oorspronkelijke, agressief woekerende soort mag in de groenaanleg van de verkaveling geen gebruik gemaakt worden van de plantensoort duizendknoop.

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 in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.

Bijzondere milieuvorwaarden

///

De omgevingsambtenaar, 09.09.2020

Voorschriften verkaveling OMV_ 2020019894 (AV20200002)

Algemene voorschriften: lot 20

Toelichting	Voorschrift
Lot 20 is bestemd voor het aanleggen van wegenis, groenvoorziening en nutsinfrastructuur.	De uitrusting en aanleg van wegenis, groenvoorziening en nutsinfrastructuur is voorzien op het lot 20 en zal gebeuren overeenkomstig het bijgevoegde wegenisdossier.

Voorschriften groepkavel 1: loten 10 tot en met 15

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type open bebouwing in de landelijke omgeving. Op deze wijze is er voldoende ruimte voor tuinen, openbaar groen en infiltratieoppervlakte voor regenwater.	<p>Deze loten zijn bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen in open bebouwing, zoals weergegeven is op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</p> <p>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:</p> <p>1° Nevenbestemmingen worden slechts toegelaten indien de hoofdbestemming wonen gerealiseerd is. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</p> <p>2° Nevenbestemmingen zijn enkel ter hoogte van het gelijkvloers toegelaten. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie. 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.</p> <p>3° Een eventueel reclamepaneel mag geen lichtbord zijn, en dient zo beperkt mogelijk te zijn in oppervlakte.</p> <p>De voortuin- en zijtuinstroken blijven vrij van elke bebouwing.</p> <p>De garage / autostaanplaats voor de woning wordt opgenomen binnen het bouwoppervlak van het</p>

	<p>hoofdgebouw.</p> <p>De ontsluiting van het perceel gebeurt conform de aansluiting in het wegenisdossier.</p>
Inplanting overeenkomstig de bestaande bebouwing in de omgeving.	<p>De inplanting of bouwlijn van de woningen ten opzichte van de voorliggende weg, ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan nieuwe toestand. De voorgevel wordt ingeplant op deze bouwlijn. Beperkte/gedeeltelijke insprongen (minder dan de helft) in de voorgevel naar achter, binnen het maximale bouwoppervlak zijn mogelijk.</p> <p>De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt overal minimaal 3m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen, met uitzondering voor lot 10, hier bedraagt de linker bouwvrije strook minimaal 4m.</p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 15m voor de loten 10 tot en met 13. Voor de loten 14 en 15 bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers maximaal 12m.</p> <p>Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximaal 12m.</p>
Inplanting overeenkomstig de bestaande bebouwing in de omgeving rekening houdende met het landelijk karakter.	<p>De woningen worden verplicht uitgevoerd met een plat dak.</p> <p>Het aantal bouwlagen bovengronds is maximaal twee.</p> <p>De bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 7m ten opzichte van het gelijkvloers afgewerkt vloerpeil van de woningen.</p> <p>Het afgewerkt vloerpeil van de woningen ligt nooit lager dan het niveau van de voorliggende as van de straat en ligt max. 20cm hoger dan het niveau van de voorliggende as van de straat.</p> <p>De kroonlijst van de gelijkvloerse meerdiepte die gerealiseerd wordt is max. 4m ten opzichte van het gelijkvloers afgewerkt vloerpeil van de woningen.</p>
Gezien de landelijke omgeving en het reliëf van de loten 10 tot 15 is het belangrijk om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	<p>De garage / autostaanplaats voor de woning wordt opgenomen binnen het maximale bouwoppervlak van het hoofdgebouw.</p> <p>De particuliere toegangen mogen niet aangebracht worden onder het algemeen straatpeil. Garages onder het peil van de voorliggende weg zijn niet toegelaten, inritten naar ondergrondse garages in de tuinstrook zijn eveneens verboden.</p> <p>Bijgebouwen in de tuinzone zijn enkel bestemd als tuinberging, serre, fietsenberging, dierenhok, ... , m.a.w. functies verbonden aan de tuinfunctie. Het bijgebouw kan niet ingericht worden voor een autostaanplaats.</p> <p>Bijgebouwen in de tuinzone voldoen aan de bepalingen</p>

	<p>zoals opgenomen overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, ook genaamd het vrijstellingsbesluit meer bepaald met betrekking tot handelingen in, aan en bij woningen.</p>
<p>Gezien de landelijke omgeving is het belangrijk om reliëfwijzigingen van het terrein te beperken.</p>	<p>Enkel beperkte reliëfwijzigingen voor de aanleg van oprit, noodzakelijke toegangen naar de woning of terrassen zijn toegelaten. Vanaf deze wijzigingen dient onmiddellijk, bij voorkeur 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.</p>
<p>Het is de bedoeling het landelijke karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door de verhardingen buiten de bouwzones te beperken.</p> <p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>De verordening hemelwater moet nageleefd worden.</p>	<p>Noodzakelijke verhardingen voor autostaanplaats, tuinpaden, oprit en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van terrassen toegelaten, mits ze afwateren in de achtertuin en mits een onmiddellijke infiltratie in de bodem mogelijk is.</p> <p>Verhardingen (niet-overdekte constructies buiten de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de woning) in de tuinzone voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, ook genaamd het vrijstellingsbesluit meer bepaald met betrekking tot handelingen in, aan en bij woningen.</p> <p>Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Uitgravingen zijn mogelijk volgens (binnen de aanduidingen van) de bijgevoegde lengteprofielen.</p>
<p>Het landelijk karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Het opwekken van duurzame energie wordt aangemoedigd.</p>	<p>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het plat dak zijn toegelaten, tot maximaal 1m boven de dakrand.</p> <p>Alle vrijstaande gevels dienen opgetrokken te worden in duurzame, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde gevelmaterialen. Min. 75% van alle gevels (excl. gevelopeningen) dient uitgevoerd te worden in een gevelbaksteen. Het deels gebruiken van natuurlijke materialen vb. hout, natuursteen en/of recuperatiematerialen in de gevels is aanbevolen.</p>
<p>De groenaanleg dient aan te</p>	<p>De groenaanleg dient te gebeuren met streekgebonden</p>

sluiten bij het landelijke karakter van de verkaveling.	groen aanplantingen. Het aanleggen van kunstgras is niet toegestaan.
Gezien de oppervlakte van de tuinen kunnen afsluitingen nodig zijn om voldoende privacy te garanderen.	<p>Afsluitingen in de tuinzone voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, ook genaamd het vrijstellingsbesluit meer bepaald met betrekking tot handelingen in, aan en bij woningen.</p> <p>Het gebruik van betonplaten of plastic materialen (zoals zeilen en vlechtwerk) is verboden.</p>

Voorschriften groepkavel 2: loten 1 tot en met 9 en 16 tot en met 19

Toelichting	Voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type open bebouwing in de landelijke omgeving. Op deze wijze is er voldoende ruimte voor tuinen, openbaar groen en infiltratieoppervlakte voor regenwater.</p>	<p>Deze loten zijn bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen in open bebouwing, zoals weergegeven is op het verkavelingsplan nieuwe toestand.</p> <p>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:</p> <p>1° Nevenbestemmingen worden slechts toegelaten indien de hoofdbestemming wonen gerealiseerd is. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</p> <p>2° Nevenbestemmingen zijn enkel ter hoogte van het gelijkvloers toegelaten. De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie. 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.</p> <p>3° Een eventueel reclamepaneel mag geen lichtbord zijn, en dient zo beperkt mogelijk te zijn in oppervlakte.</p> <p>De voortuin- en zijtuinstroken blijven vrij van elke bebouwing.</p> <p>De verplichte garage / autostaanplaats (min. één) voor de woning wordt verplicht opgenomen binnen het</p>

	<p>bouwoppervlak van het hoofdgebouw.</p> <p>De ontsluiting van het perceel gebeurt conform de aansluiting in het wegenisdossier. Voor de loten 16 tot en met 19 wordt er slechts één aansluiting met het openbaar domein toegestaan ter hoogte van de rooilijn met een max. breedte van 3m.</p>
<p>Inplanting overeenkomstig de bestaande bebouwing in de omgeving.</p>	<p>De inplanting of bouwlijn van de woningen ten opzichte van de voorliggende weg, ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan nieuwe toestand. De voorgevel wordt ingeplant op deze bouwlijn. Beperkte/gedeeltelijke insprongen (minder dan de helft) in de voorgevel naar achter, binnen het maximale bouwoppervlak zijn mogelijk.</p> <p>De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt overal minimaal 3m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen, met uitzondering wordt voor de loten 1 tot en met 7 de minimale bouwvrije linker strook vastgelegd op 4m.</p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 15m voor de loten 1 tot en met 5. Voor de loten 6 tot en met 9 en voor de loten 16 tot en met 19 bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers maximaal 12m.</p> <p>Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximaal 12m.</p> <p>Indien het decreet grond- en pandenbeleid van toepassing is (m.a.w. de eigendomstitel niet kan aangetoond worden), wordt het bouwvolume van lot 16 beperkt tot max. 550m³.</p>
<p>Inplanting overeenkomstig de bestaande bebouwing in de omgeving rekening houdende met het landelijk karakter.</p>	<p>De daken van de woningen zijn plat of hellend, de dakhellingen liggen tussen de 0° en 45°.</p> <p>Het aantal bouwlagen bovengronds is maximaal twee.</p> <p>De bovenzijde van de kroonlijst bij een plat dak bedraagt max. 7m ten opzichte van het gelijkvloers afgewerkt vloerpeil van de woningen.</p> <p>De bovenzijde van de kroonlijst bij een hellend dak bedraagt max. 6m ten opzichte van het gelijkvloers afgewerkt vloerpeil van de woningen.</p> <p>Het afgewerkt vloerpeil van de woningen ligt nooit lager dan het niveau van de voorliggende as van de straat en ligt max. 20cm hoger dan het niveau van de voorliggende as van de straat.</p> <p>De kroonlijst van de gelijkvloerse meerdiepte die gerealiseerd wordt is max. 4m ten opzichte van het gelijkvloers afgewerkt vloerpeil van de woningen.</p>
<p>Gezien de landelijke omgeving en het reliëf van de loten 10 tot 15 is het belangrijk om een optimale benutting van de tuin</p>	<p>De garage / autostaanplaats (min. één) voor de woning wordt verplicht opgenomen binnen het maximale bouwoppervlak van het hoofdgebouw.</p>

<p>te garanderen.</p>	<p>De particuliere toegangen mogen niet aangebracht worden onder het algemeen straatpeil. Garages onder het peil van de voorliggende weg zijn niet toegelaten, inritten naar ondergrondse garages in de tuinstrook zijn eveneens verboden.</p> <p>Bijgebouwen in de tuinzone zijn enkel bestemd als tuinberging, serre, fietsenberging, dierenhok, ... , m.a.w. functies verbonden aan de tuinfunctie. Het bijgebouw kan niet ingericht worden voor een autostaanplaats.</p> <p>Bijgebouwen in de tuinzone voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, ook genaamd het vrijstellingsbesluit meer bepaald met betrekking tot handelingen in, aan en bij woningen.</p>
<p>Gezien de landelijke omgeving is het belangrijk om reliëfwijzigingen van het terrein te beperken.</p>	<p>Enkel beperkte reliëfwijzigingen voor de aanleg van oprit, noodzakelijke toegangen naar de woning of terrassen zijn toegelaten. Vanaf deze wijzigingen dient onmiddellijk, bij voorkeur 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.</p>
<p>Het is de bedoeling het landelijke karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door de verhardingen buiten de bouwzones te beperken.</p> <p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>De verordening hemelwater moet nageleefd worden.</p>	<p>Noodzakelijke verhardingen voor autostaanplaats, tuinpaden, oprit en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van terrassen toegelaten, mits ze afwateren naar de achtertuin en mits een onmiddellijke infiltratie in de bodem mogelijk is.</p> <p>Verhardingen (niet-overdekte constructies buiten de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de woning) in de tuinzone voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, ook genaamd het vrijstellingsbesluit meer bepaald met betrekking tot handelingen in, aan en bij woningen.</p> <p>Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Uitgravingen zijn mogelijk volgens (binnen de aanduidingen van) de bijgevoegde lengteprofielen.</p>

<p>Het landelijk karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Het opwekken van duurzame energie wordt aangemoedigd.</p>	<p>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het plat dak zijn toegelaten, tot maximaal 1m boven de dakrand. Op het hellend dak zijn enkel zonnepanelen of zonneboilers toegestaan die geïntegreerd zijn in het hellend dakvlak.</p> <p>Alle vrijstaande gevels dienen opgetrokken te worden in duurzame, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde gevelmaterialen. Min. 75% van alle gevels (excl. gevelopeningen) dient uitgevoerd te worden in een gevelbaksteen. Het deels gebruiken van natuurlijke materialen vb. hout, natuursteen en/of recuperatiematerialen in de gevels is aanbevolen.</p>
<p>De groenaanleg dient aan te sluiten bij het landelijke karakter van de verkaveling.</p>	<p>De groenaanleg dient te gebeuren met streekgebonden groen aanplantingen. Het aanleggen van kunstgras is niet toegestaan.</p>
<p>Gezien de oppervlakte van de tuinen kunnen afsluitingen nodig zijn om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>Afsluitingen in de tuinzone voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, ook genaamd het vrijstellingsbesluit meer bepaald met betrekking tot handelingen in, aan en bij woningen.</p> <p>Het gebruik van betonplaten of plastic materialen (zoals zeilen en vlechtwerk) is verboden.</p>

DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
VA_T_N_14-056 200202.pdf	LF5Kausre95Qpx1wIv3+A==
14-056 afstand wegenis.pdf	7n5/SbAZgrN3t1C0oIZjrA==
BA_INFRA_TI_Kruisstraat.pdf	zdFOu62jFsabPvluXJw9Kg==
Besluit 29062020 Goedkeuring wegerins in het kader van de omgevingsaanvraag voor het verkavelen van...	6927f8060183f7b2222edb4beb54ba8a
BA_infra_L_Kruisstraat_Beplantingslijst.pdf	cj59uvNrHDVQwMOS7QEe5Q==
BA_INFRA_L_N_2_Kruisstraat.pdf	jmoRbZ7Mps6pEu9JOGA6Vw==
BA_INFRA_L_N_1_Kruisstraat.pdf	W2T4GaefJn9EOE83THzNhw==
BA_INFRA_N_P_3_Kruisstraat.pdf	Oth+gTztoV43C2S34y4SEw==
BA_infra_P_N_4_Kruisstraat_Groenontwerp.pdf	uOSznxlGWLzaJZDD6uPX3g==
VA_VP_B_14-056 200202.pdf	p6U74aYSf1Ry8t7OyBiiFw==
VA_VP_N_14-056 200202.pdf	r/KqVKBo/WyE26oKsJ5Fww==
VA_L_B_14-056 200202.pdf	UMhdUZG52WoyNhb01W0ww==
VA_L_N_14-056 200202.pdf	2H5f2a4NHcnRQRe2gDG+Qw==
14-056 volmacht 200202.pdf	VEIPJKJNi3TV027RX+9kpQ==
OT Kruisstraat 45-BA_INFRA_N_PRL_5_Kruisstraat.pdf	VxR+2tkbcHKAMI5caaVP0Q==
OT Kruisstraat 45-BA_INFRA_N_PRL_4_Kruisstraat.pdf	7SFXD67OsPiPAc0LjJU9KQ==
OT Kruisstraat 45-BA_INFRA_N_P_2_Kruisstraat.pdf	ObMH7r4CgKvhzqXHUPFIKg==
OT Kruisstraat 45-BA_INFRA_N_PRL_2_Kruisstraat.pdf	qLyuAhhI5VLv/BCVIXeFPQ==
OT Kruisstraat 45-BA_INFRA_N_PRL_1_Kruisstraat.pdf	ij6D6WNVNdAJIFgp/dv5CQ==
OT Kruisstraat 45-BA_INFRA_N_P_1_Kruisstraat.pdf	FF+IS1Nnbg0YCxGbhF/iZA==
OT Kruisstraat 45-BA_INFRA_N_PRL_3_Kruisstraat.pdf	vS7sMtv6Z5tGW6sOkyo+5g==
OT Kruisstraat 45-BA_INFRA_N_PR_1_Kruisstraat.pdf	MUcRIGFIJEIezePVcAgng==
20-208673 Vanderwegen boscomp voorstel-goedgekeurd ANB.pdf	BtycFHyEUCSB2rdxb2b4sA==