



BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Ondertekend door Ingrid Vrancken (Signature)
Datum: 2024.05.06 15:35:23 CEST
Functie: Algemeen directeur
Locatie: CSSIGN

Vrancken Ingrid
Algemeen directeur

Ondertekend door Erik Van Roelen
Datum: 2024.05.06 21:05:21 CEST
Functie: Burgemeester
Locatie: CSSIGN

Erik Van Roelen
Burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2023173880
Referentie gemeente:
Projectnaam omgevingsloket: Breedvenstraat 4
Projectnaam gemeente: Het verkavelen van een perceel in twee loten voor bebouwing naast de bestaande woning
Ligging: Breedvenstraat 4 en 6
afdeling 3 sectie B nrs. 222S, 222F, 222L, 222M, 222T en 224B
Contactpersoon: Dienst Omgeving
013 61 81 30
omgeving@halen.be

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer Thibaut Orens wonende te Huzarenstraat 5 te 3560 Lummen werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 29 APRIL 2024 HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning 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 omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in twee loten voor bebouwing naast de bestaande woning.

De aanvraag omvat: Het wijzigen van een verkaveling.

De beslissing kan worden ingekeken op de dienst omgeving van de gemeente Halen 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.omgevingsloket.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 Halen.

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_2023173880;
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_2023173880" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge

het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit “wegenberoep”. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende³ van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. Lees ze grondig na.

Omgevingsloketnummer: OMV_2023173880

Dossiernummer:

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

De aanvraag ingediend door de heer Thibaut Orens wonende te Huzarenstraat 5 te 3560 Lummen, werd ingediend op 2 januari 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 23 januari 2024.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Breedvenstraat 4 en 6, kadastraal bekend: afdeling 3 sectie B nrs. 222S, 222F, 222L, 222M, 222T en 224B

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in twee loten voor bebouwing naast de bestaande woning.

De aanvraag omvat: Het wijzigen van een verkaveling.

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 en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan Hasselt-Genk goedgekeurd op 3 april 1979 en meer specifiek aan deze van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen. De aanvraag is gelegen in: woongebied

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.

woonuitbreidingsgebied

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De aanvraag is volgens het bijzonder plan van aanleg B.P.A. Zelem recreatie goedgekeurd op 11 januari 2007

De aanvraag is volgens het bijzonder plan van aanleg B.P.A. Zelem goedgekeurd op 16 november 1981
De aanvraag is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan R.U.P. Woonverwevingsgebied Z-ON1-WU6 goedgekeurd op 31 januari 2013
De aanvraag is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan R.U.P. Zelem goedgekeurd op 18 december 2013

Loten Lot 1, Lot 2 en Lot 3 zijn niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg. De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag wijkt minimaal af van het RUP Zelem inzake perceelsbreedte achteraan lot 1, waar een breedte van ongeveer 10.67m aan het lot toebedeeld wordt in plaats van de in het RUP opgelegde breedte van 11m.

Deze afwijking is beperkt en aanvaardbaar, daar deze geen wezenlijke verandering van de bedoeling van het RUP teweegbrengt.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag wijkt minimaal af van het RUP Zelem inzake perceelsbreedte achteraan lot 1, waar een breedte van ongeveer 10.67m aan het lot toebedeeld wordt in plaats van de in het RUP opgelegde breedte van 11m.

Deze afwijking is beperkt en aanvaardbaar, daar deze geen wezenlijke verandering van de bedoeling van het RUP teweegbrengt.

Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing.

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordeningen:
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening Breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Reglement voor het aanleggen van een doorgang tot particuliere eigendom goedgekeurd op 19 december 2002.
- Toegankelijkheid (gewestelijk) goedgekeurd op 12 augustus 2011.
- Hemelwaterputten (gewestelijk) goedgekeurd op 1 januari 2014.
- Tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders (provinciaal) goedgekeurd op 18 april 2013.
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk) goedgekeurd op 17 mei 1997.
- Weekendverblijven (gewestelijk) goedgekeurd op 20 augustus 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.

2. Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

Aanvulling historiek

/

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in twee loten voor bebouwing naast de bestaande woning

Type handelingen: Het wijzigen van een verkaveling

De linker zijtuin van Breedvenstraat nr. 4 wordt met deze vergunningsaanvraag gevraagd te verkavelen in twee loten voor halfopen bebouwing en een derde lot buiten de verkaveling. Lot 3 betreft de bestaande te behouden woning, met hierachter het te behouden bos. De verkavelingsaanvraag is conform het RUP Zelem en de voorschriften van het RUP zijn van toepassing.

Bouwlot 1 heeft een straatbreedte van 11.4m met een perceelsdiepte van ongeveer 42.5m. Dit lot is bedoeld voor de oprichting van een woning in halfopen bouwverband, ingeplant op 6m achter de voorste perceelsgrens. De gelijkvloerse bouwdiepte wordt voorzien op 17m.

Bouwlot 2 voorziet eveneens in een woning in halfopen bouwverband. Het perceel is overeenstemmend met lot 1 en heeft vooraan een breedte van 11m.

De diepte van de bouwloten werd beperkt, zodat het bestaande bos geen deel uitmaakt van de nieuwe bouwloten. Er wordt geen ontbossing voorzien in de verkaveling. De bouwloten zijn niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag beoogt tevens het rooien van een uitgegroeide coniferen haag/tuinaanplanting, gesitueerd langs de linker eigendomsgrens en aan de achterzijde van de voorziene bouwloten.

Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten. De woning Breedvenstraat 4 behoudt nog een ruime linker zijtuin van ongeveer 7m breedte.

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 georganiseerd van 30 januari 2024 t.e.m. 28 februari 2024. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

EXTERNE ADVIESINSTANTIES:

Op 23/01/2024 werd advies gevraagd aan **De Watergroep**; het advies werd ontvangen op 24 januari 2024 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig** als volgt:

Advies van De Watergroep

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Geen advies

Advies Ontwerpbureau

Volledig gunstig advies met voorwaarden

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

- een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.

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

Op 23/01/2024 werd advies gevraagd aan **Fluvius**; het advies werd ontvangen op 21 februari 2024 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig** als volgt:

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

Riolering: Voor de activiteit riolering dient voldaan te worden aan het advies in bijlage.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Thibaut Orens werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn.

Offerte/advies + brief gemeente + rioleringsadvies in bijlage.

Op 23/01/2024 werd advies gevraagd aan **Adviezen en Vergunningen Vlaams-Brabant en Limburg; Limburg**; het advies werd ontvangen op 23 januari 2024 en luidt **volledig voorwaardelijk gunstig** als volgt:

Beste,

Het inheems loofbos, aangeduid op het inplantingsplan, dient integraal behouden te blijven.

Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.

Wij hebben geen problemen met het verwijderen van de coniferen haag.

Met vriendelijke groeten,

Maria Bosmans

ANB

INTERNE ADVIESINSTANTIES:

6. Project-MER

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

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

Planologische toets

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk (K.B. 03.04.1979). De percelen deel uitmakend van de aanvraag (inclusief lot 3) liggen tevens in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan.

Het gewestplan is aan de voorzijde verfijnd doormiddel van het RUP Zelem, waarin de nieuw gevormde bouwloten liggen. De achterliggende grond, gelegen in woonuitbreidingsgebied is tevens herbestemd door middel van het RUP Z ON1 WU6.

Het RUP Zelem bestemd de nieuwe loten als "Artikel 1: zone voor wonen".

Binnen deze zone is de hoofdbestemming wonen. Diensten en vrije beroepen zijn als nevenbestemming toegestaan onder voorwaarden. Binnen de zone kunnen eengezinswoningen in halfopen bebouwing worden gerealiseerd. Bij het verkavelen van gronden wordt de perceelsbreedte afgestemd op de omgeving, ten aanzien van de vrijliggende zijdelingse perceelsgrens wordt een breedte van minimum 3m bewaard.

De minimale perceelsbreedte van nieuw te creëren loten voor halfopen bebouwing bedraagt 11m.

Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,5m. Het hoogste punt van het gebouw ligt op max. 12m. De dakvorm is vrij te bepalen. De bouwdiepte op het gelijkvloers is max 17m, op de verdieping is deze beperkt tot 12m.

De bouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient rekening te houden met de bouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen.

[...] zie voorschriften RUP Zelem, raadpleegbaar op het DSI-platform:

<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/raadplegen-van-de-data-en-documenten-op-het-dsi-platform>

Wegenis

De aanvraag is gelegen aan een gemeenteweg, de Breedvenstraat. Deze weg voldoet aan de vereisten van de minimale weguitrusting.

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering heeft bepaald in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Watertoets

Het perceel is niet geselecteerd op de advieskaart, noch wordt bij het doorlopen van de watertoets een adviesvereiste van de waterbeheerder vooropgesteld. De ontwerper verantwoordt deze vergunningsaanvraag in zijn context:

De aanvraag betreft een nieuwe verkaveling zonder aanleg van wegenis of verhardingen. Louter ten gevolge van deze aanvraag zal er geen bijkomende afstroom van hemelwater gebeuren.

In latere fase, na het bekomen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, worden er verharde oppervlakte en overdekte constructies gepland, met afvoer van hemelwater. De woningen dienen te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Het principe van hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren zal gerespecteerd worden. Hierdoor zal reeds een groot deel van het afstromend hemelwater opgevangen en gebufferd worden op eigen terrein. Het afvalwater dient volledig gescheiden afgevoerd te worden van het hemelwater, ten minste tot aan de rooilijn indien de wegenis nog niet voorzien is van gescheiden riolering. Hierdoor is vervuiling van het afstromend hemelwater zéér beperkt.

Bijkomend dienen de tuinverhardingen zo veel mogelijk waterdoorlatend uitgevoerd te worden (met uitzondering van het terras) en dienen deze tot een minimum beperkt te blijven.

De voorziene bouwloten zijn niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied (enkel het achterliggende lot buiten de verkaveling, waar geen wijziging zal gebeuren aan het water bufferend vermogen), hierdoor zijn er geen emissies te verwachten naar het watersysteem ten gevolge van overstromingen.

Bronbemaling kan noodzakelijk zijn gedurende de bouw van de woningen, afhankelijk van de aan te vragen bouwvergunning van de individuele woning en de grondwaterstand. Op het moment van de bouwaanvraag dient de eventuele invloed verder onderzocht te worden. Aangezien de bestemming van het project ééngesinswoningen betreft, zal deze bemaling, indien ze nodig is, slechts een korte periode geplaatst moeten worden, waardoor de effecten op het watersysteem niet aanzienlijk zullen zijn.

Mer-screening

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Natuurtoets

De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos, welke een voorwaardelijk gunstig advies afleverde:

Het inheems loofbos, aangeduid op het inplantingsplan, dient integraal behouden te blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning. Wij hebben geen problemen met het verwijderen van de coniferen haag.

De aanvraag is niet gelegen in een speciale beschermingszone. De nieuwe bouwloten zijn evenmin gekarteerd op de biologische waarderingskaart vermits ze als tuin in gebruik zijn. Het achterliggende bos werd wel gekarteerd.

De geplande ontwikkeling zal weinig tot geen impact genereren op de omliggende natuurwaarden.

Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag betreft geen beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap.

Het element komt niet voor op de inventaris onroerend erfgoed.

De oppervlakte van het perceel is kleiner dan 3.000m² waardoor er geen archeologienota moest worden toegevoegd aan de aanvraag.

Mobiliteit (transport en verkeersveiligheid)

Op elk bouwlot wordt minstens één parkeergelegenheid voorzien. Op deze manier wordt er weinig of geen parkeeroverlast naar het openbaar domein verlegd.

De dorpskern van Zelem ligt op ± 1,7km van het voorgestelde project, de dorpskern van Linkhout op ± 1,5km.

De autosnelweg E314 is eenvoudig te bereiken via de op- en afrit 25 te Halen op ± 5km.

Gezien de beperkte omvang van het project wordt er geen impact op de mobiliteit verwacht.

Toegankelijkheidstoets

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

Decreet grond- en pandenbeleid

het decreet Grond- en Pandenbeleid is niet van toepassing op deze aanvraag.

Scheidingsmuren

De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel waarbij twee nieuwe bebouwbare loten ontstaan in functie van halfopen bebouwing. In de aanvraag wordt geen specifieke uitspraak gedaan over de eventuele mandeligheid van de nieuw op te richten scheimuren.

Goede ruimtelijke ordening

Goede ruimtelijke ordening

Volgens art. 1.1.4 van de VCRO is de goede ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. De beoordeling houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag stemt overeen met de van toepassing zijnde bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en het RUP Zelem. Het betreft een verkaveling met het oog op het realiseren van kavels voor eengezinswoningen in halfopen bouwverband. Deze nieuwe ontwikkeling wordt voorzien in een bestaande woonstraat.

Mobiliteitsimpact

De aanvraag creëert de mogelijkheid de straatwand van de Breedvenstraat te vervolledigen met twee eengezinswoningen. Op de betreffende percelen is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein. Uitgevend op de voorliggende openbare weg worden bijkomend twee uitritten voorzien. Deze zullen gesitueerd worden in de nabijheid van een kruising.

De impact van de bijkomende vervoersbewegingen ontstaan door deze nieuwe verkaveling zal eerder beperkt zijn en nauwelijks waarneembaar zijn op het bestaande wegennet.

Schaal,ruimtegebruik en bouwdichtheid

In de verkaveling worden twee bijkomende bebouwbare loten gevormd, welke overeenkomen met een gangbare ontwikkeling van deze omgeving. De berekening van de woningdichtheid komt uit op ongeveer 21 woningen per hectare. Deze dient genuanceerd te worden vermits de gangbare kaveldiepte hier niet integraal wordt overgenomen omwille van het behoud van het achterliggende bos in een overstromingsgevoelig gebied. Deze achterliggende grond komt door dit voorstel niet in aanmerking voor een harde ontwikkeling en behoudt zijn groen karakter.

Bodemreliëf

Het terrein helt licht af naar de achterzijde van het terrein. Een beperkte herziening van het maaiveld is mogelijk na de vergunningverlening van de te bouwen woningen. Met deze aanvraag is er niet onmiddellijk een wijziging van het reliëf mogelijk.

Visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten

Op het terrein komen geen specifieke (visueel/cultuurhistorisch/..) te behouden elementen voor.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, dat het voorgestelde bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in zijn onmiddellijke omgeving mits het naleven van de voorwaarden.

Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen diende derhalve niet te beraadslagen.

Bespreking adviezen

Deze aanvraag werd geadviseerd door de adviesinstanties

- Agentschap voor Natuur en Bos, welke een voorwaardelijk gunstig advies verleende. Deze voorwaarden worden bijgetreden.
- Fluvius, welke een voorwaardelijk gunstig advies verleende. Het advies handelt over de aansluitbaarheid op de nutsvoorzieningen (elektriciteit en riolering) en de er aan verbonden kosten. Deze voorwaarden worden bijgetreden.
- De Watergroep, welke een voorwaardelijk gunstig advies verleende. Deze voorwaarden worden bijgetreden.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, dat het voorgestelde bestaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in zijn onmiddellijke omgeving mits het naleven van de voorwaarden.

De omgevingsvergunning wordt verleend.

Voorwaarden

Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten wegens reeds ontwikkeld en het te behouden bos.

De voorwaarden van de adviesinstanties (Agentschap voor Natuur en Bos, Fluvius, De Watergroep) dienen gevolgd te worden.

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 29 APRIL 2024

1) De aanvraag ingediend door de heer Thibaut Orens, wordt voorwaardelijk vergund.

2) Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten wegens reeds ontwikkeld en het te behouden bos.

De voorwaarden van de adviesinstanties (Agentschap voor Natuur en Bos, Fluvius, De Watergroep) dienen gevolgd te worden.

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan

tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

onrechtmatig werden bevonden.

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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 aantoont 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam 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.

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 onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. *De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.*

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Artikel 58. *Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift 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 beroepsschrift 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) 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 stilzwijgend 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 29 april 2024 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.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- Het bijgevoegde en ondertekende formulier met als titel 'bekendmaking beslissing 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 omgeving van de gemeente.

Naam	Unieke MD5 Hash
------	-----------------

We kunnen een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen en aan de gewestelijke en/of provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater die in uw gemeente van kracht zijn.

1. Algemene bepalingen voor riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van Fluvius na te leven.

De aanvrager dient ook de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II voor de afvoer van hemel- en afvalwater na te leven.

De aanvrager staat in voor de plaatsing van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Zo dient hij onder meer te voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSV 'hemelwater') van 5/07/2013.

Als voor het bouwproject een aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel noodzakelijk is, dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel aan te vragen. Dit kan online via www.fluvius.be.

Van zodra de aansluitputjes (1 DWA- & 1 RWA-putje) geplaatst zijn, is de effectieve plaats en diepte van de aansluiting gekend. De privéwaterafvoer dient hierop afgestemd te worden. Alle maatregelen die de aanvrager dient te nemen tot het aanpassen van de privéwaterafvoer om te kunnen aansluiten, als niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, zijn ten laste van de aanvrager.

Alleen Fluvius of een door ons aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting op het openbaar domein tot aan de perceelsgrens van het privé-domein.

Als de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs als dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning werd opgelegd, behoudt Fluvius zich het recht voor om dit perceel niet aan te sluiten op het openbaar rioleringsstelsel.

Als de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften, hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op de vuilwaterafvoerleiding(en) aangezien deze putjes vaak verstopten en in principe alle waterafvoeren in de woning een waterslot/sifon hebben.
- Het opgeslagen water van de hemelwaterput optimaal te gebruiken voor eventueel het spoelen van de toiletten, een buitenkraan voor het wassen van de auto, het besproeien van de tuin, ... en eventueel voor de wasmachine.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwning vanuit de riolering te vermijden.
- Een ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel, eventueel via een ontluchtigingspijp door het dak.
- Het is niet toegestaan om drainageleidingen aan te sluiten op de openbare riolering. Overeenkomstig de milieuwetgeving dient dit op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.

2. Specifieke opmerkingen op het dossier

Bestaande Gracht naast lot 1

De bestaande (ingebuisde) gracht naast het perceel (Lot 1) mag niet overbouwd worden, deze gracht is noodzakelijk voor de afwatering, en moet te allen tijde in dienst gehouden worden, de toegang tot de gracht moet vrij blijven voor onderhoud.

Indien er een overloop van het hemelwater nodig is, dient deze van Lot 1 maximaal op de gracht aangesloten te worden.



Ondiepe riolering

De bestaande straatriolering ligt ondiep. De diepte van het private rioolstelsel dient hier dan ook op aangepast te worden. De mogelijke diepte van aansluiting is dan ook pas gekend na plaatsing van het huisaansluitputje door Fluvius. Deze aanvraag voor de rioolaansluiting dient best zo vroeg mogelijk te gebeuren nog voor de start van de grondwerken voor de respectievelijke gebouwen.

Bij de bouwwerken dient er op gelet te worden dat de riolering langs de straat door het werfverkeer niet overbelast wordt. Er dienen zo nodig rijplaten voorzien te worden boven de riolering om deze niet te beschadigen.

Septische put

Volgens het definitief zoneringsplan ligt de woning in collectief te optimaliseren buitengebied. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken moet nog worden vastgelegd.

In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater gezuiverd worden, dit kan door alle afvalwater, zowel zwart afvalwater (toiletten) en grijs afvalwater (gootsteen, vaatwas, douche, bad, ...) aan te sluiten op een septische put. Het minimale putvolume voor een gezin tot vijf personen is 3.000 liter, met 600 liter per bijkomende inwoner vanaf meer dan 5 inwoners en 450 liter per bijkomende voor elke inwoner meer dan 10.

Septische putten (tot 50 IE) moeten in België voorzien zijn van een CE-markering. Daarnaast kunnen deze ook voorzien zijn van het vrijwillige BENOR-merk.

Infiltratievoorziening

Volgens de GSV "hemelwater", dient voor de verharding en dakoppervlakte een bovengrondse infiltratievoorziening toegepast te worden.

Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimum 33 liter per vierkante meter referentieoppervlakte te bedragen. De infiltratievoorziening mag niet dieper zijn dan 50cm. Het buffervolume dient zich volledig tussen de bodem en het peil van de noodoverlaat te bevinden. De oppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 8% van de afwaterende oppervlakte.

De eventuele noodoverloop dient voldoende hoog voorzien te worden, en niet dieper dan 30 cm onder het laagste deksel of aangesloten kolk, en zodanig dat de noodoverlaat zich boven de hoogste grondwaterstand bevindt. Deze noodoverlaat dient te allen tijde inspecteerbaar en bereikbaar te zijn (bv. onder een deksel). Er wordt enkel een aansluiting met max. diam. 160 mm als overloop van de infiltratievoorziening toegestaan. Op de overloop van de infiltratievoorziening moet een terugslagklep staan, zodat geen water vanuit de openbare riolering kan terugstromen in de infiltratievoorziening.

Indien een hemelwaterput gebouwd wordt dient de overloop van de hemelwaterput aangesloten te worden op de toevoer naar de infiltratievoorziening.

3. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van de privéwaterafvoer verplicht sinds 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar rioleringsstelsel dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12/1, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement. De keuring dient uitgevoerd te worden vóór de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen voor deze keuring (zie Keuring riolering | Fluvius).

Lummen, 4 juni 2024

De landmeter-expert (LAN 181772),
wettelijk beëdigd door de Rechtbank van
eerste aanleg Limburg - afdeling Hasselt

Sectie B, nr. 224S

Thibaut ORENS

Sectie B, nr. 225C

Plan van afpaling
Lot 2

Grensovername
- Grenssegmenten 1-3: Niet gemetraliseerd, plan landmeter Smits
dd 24/08/1976, plan landmeter Appo dd 13/02/1978 en kadastrale
matriecarts 1982/230.

- Grenssegment 3-4: Midden gracht, door bestaande grenspalen op
de twee uiteinden van de gracht, volgens plan landmeter Smits en
kadastrale matriecarts 1982/238.

- Grenssegment 4-6: Midden gracht, door bestaande grenspalen,
volgens plan landmeter Smits dd 24/08/1976 en plan landmeter
Vanierum dd 25/08/2033.

- Grenssegment 6-7: deels niet gemetraliseerd, deels volgens
afsluiting, door bestaande grenspaal en in verloop van vpt 4-5, volgens
plan landmeter Smits dd 24/08/1976.

- Grenssegmenten 7-6-5-1: Niet gemetraliseerd, volgens plan
landmeter Smits dd 24/08/1976 en kadastrale matriecarts 1982/28

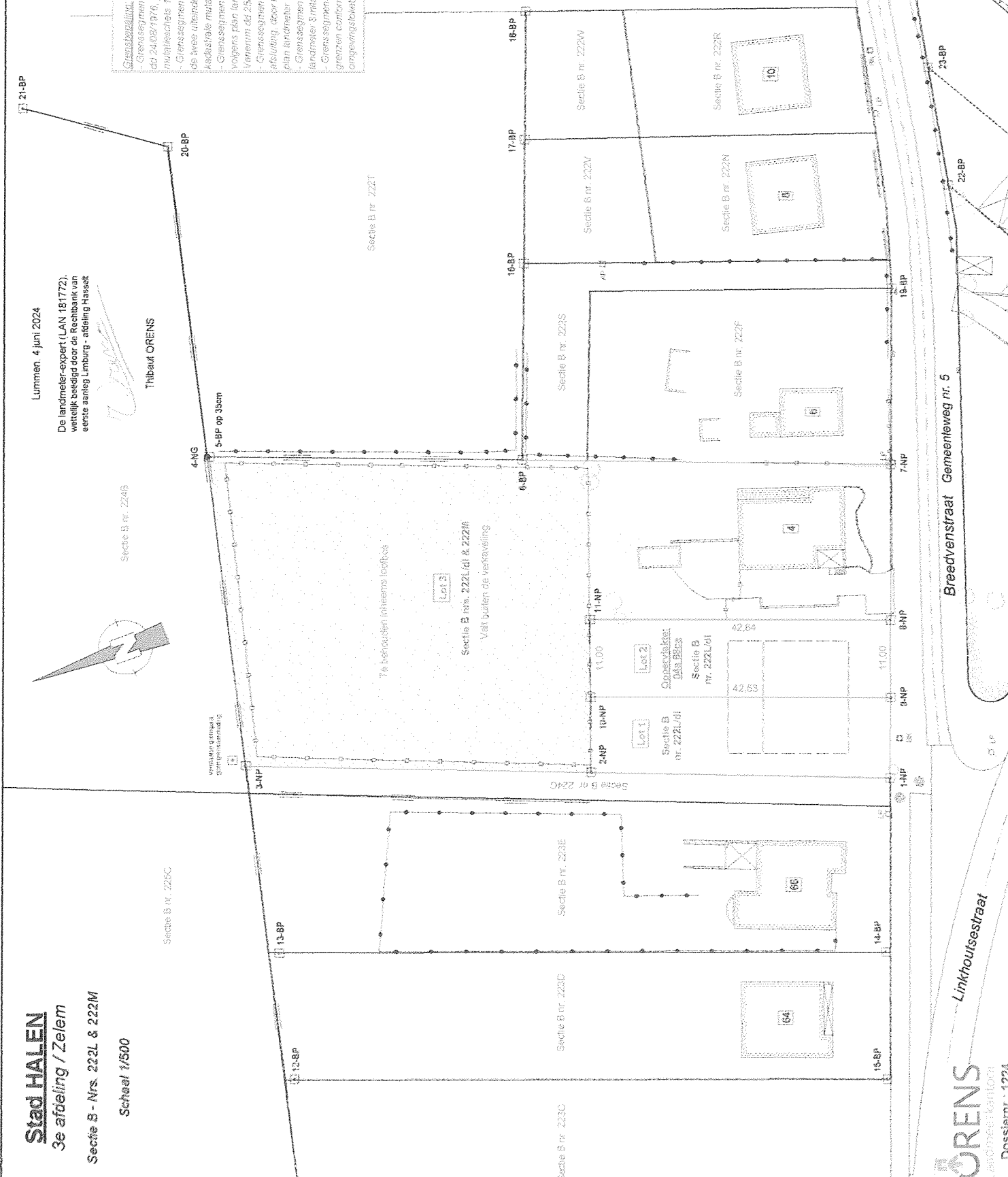
- Grenssegmenten 3-10-11-8 & 9-10: Niet gemetraliseerd, nieuwe
grenzen conform de verhandeling geadviseerd onder
omgevingsaktenummer OMV_2023 T 3880 met datum 29/04/2024.

Lambert '72 coördinaten

Nr	X	Y
1	203145.27	195040.98
2	203180.47	195080.60
3	203177.97	195126.22
4	203221.07	195116.41
5	203220.94	195116.08
6	203205.46	195074.64
7	203187.05	195025.78
8	203166.32	195033.32
9	203155.96	195037.09
10	203170.53	195077.05
11	203180.90	195073.40
12	203133.95	195154.33
13	203151.39	195130.77
14	203122.26	195090.00
15	203105.27	195056.00
16	203231.57	195064.85
17	203248.05	195058.88
18	203285.15	195052.49
19	203210.53	195017.18
20	203284.29	195106.95
21	203276.43	195123.99
22	203221.54	195004.68
23	203238.26	195001.72
24	203258.78	194998.10

LEGENDE

- BP = Bestaande grenspaal
- NP = Nieuwe grenspaal
- NG = Niet gemetraliseerd
- VP = Vast punt / hoek gebouw
- AP = Afsluitingspaal
- EP = Elektrificatipaal
- WA = wand / afsluiting water
- EL = elektrificatievoering
- HP = Hoogpunt (m ter TAV)



Stad HALEN
3e afdeling / Zelem

Sectie B - Nrs. 222L & 222M

Schaal 1/500

Lumen, 4 juni 2024

De landmeter-expert (LAN 181772),
wettelijk bevestigd door de Rechtbank van
eerste aanleg Limburg - afdeling Hasselt

Thibaut ORENS

Sectie B nr. 224B

Sectie B nr. 225C

Plan van afpaling
Lot 3

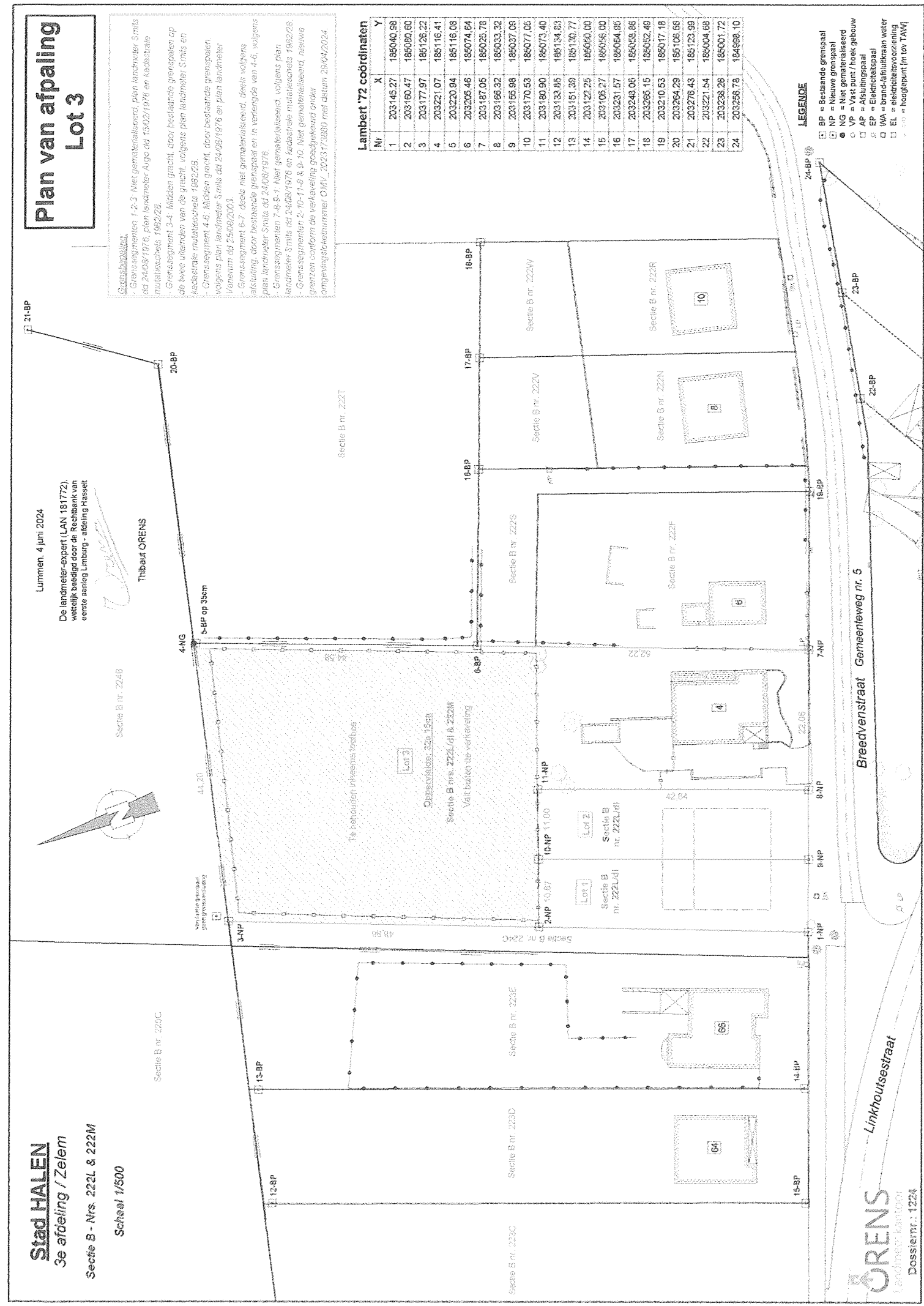
GRANSSEGMENTEN
- Granssegmenten 1-2-3 Niet gematerialiseerd, plan landmeter Smits dd 24/08/1976, plan landmeter Aigo dd 15/02/1976 en kadastrale mutatieblzets 195229
- Granssegment 3-4. Midden gracht, door bestaande grenspalen op de twee uiteinden van de gracht, volgens plan landmeter Smits en kadastrale mutatieblzets 108228
- Granssegment 4-6. Midden gracht, door bestaande grenspalen, volgens plan landmeter Smits dd 24/08/1976 en plan landmeter Vanrum dd 25/08/2003.
- Granssegment 6-7. Deels niet gematerialiseerd, deels volgens afbakening, door bestaande grenspaal en in verlengde van 4-6, volgens plan landmeter Smits dd 24/08/1976
- Granssegmenten 7-8-5-7 Niet gematerialiseerd, volgens plan landmeter Smits dd 24/08/1976 en kadastrale mutatieblzets 195228
- Granssegmenten 2-10-11-9-8-9-10 Niet gematerialiseerd, nieuwe grenzen conform de verkaveling goedgekeurd onder omgevingslicentienummer DMV, 2023-17-3880 met datum 29/04/2024.

Lambert '72 coördinaten

Nr	X	Y
1	203145,27	185040,98
2	203160,47	185080,60
3	203177,97	185126,22
4	203221,07	185116,41
5	203220,94	185116,08
6	203205,48	185074,64
7	203187,05	185025,76
8	203166,32	185033,32
9	203165,96	185037,09
10	203170,53	185077,05
11	203180,90	185073,40
12	203133,06	185134,93
13	203151,39	185130,77
14	203127,25	185090,00
15	203105,27	185056,00
16	203231,57	185064,87
17	203248,06	185068,86
18	203285,15	185052,49
19	203210,53	185017,18
20	203264,29	185105,56
21	203276,43	185123,99
22	203221,54	185004,68
23	203238,28	185001,72
24	203258,78	184998,10

LEGENDE

- BP = Bestaande grenspaal
- NP = Nieuwe grenspaal
- NG = Niet gematerialiseerd
- VP = Vast punt / hoek gebouw
- AP = Afsluitingspaal
- EP = Elektriteelpaal
- WA = brand- of sluiktram water
- EL = elektriciteitsvoering
- TA = haagplant (in tev. TAWI)



Stad HALEN
3e afdeling / Zelem

Sectie B - Nrs. 222L & 222M

Schaal 1/500



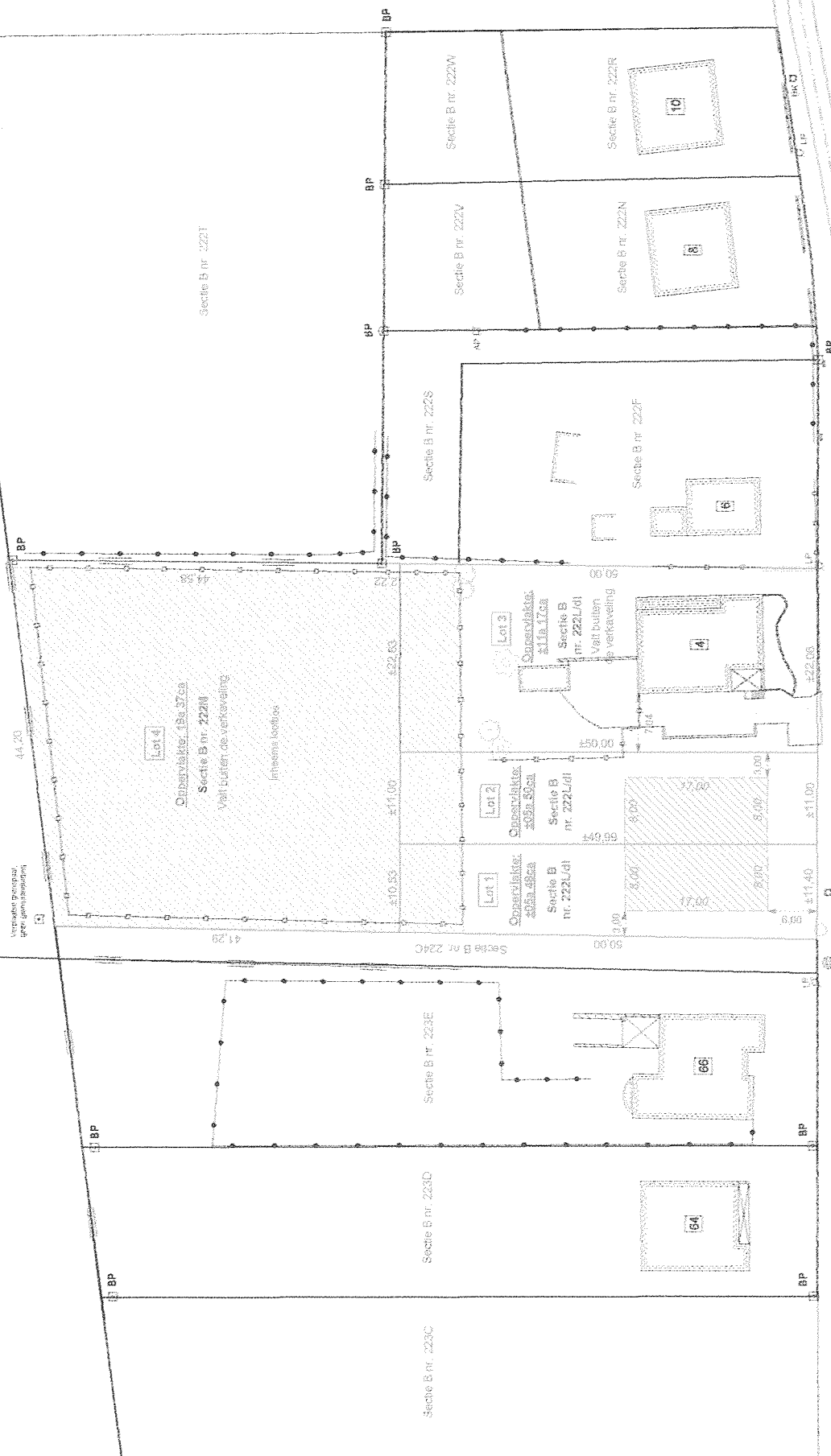
Sectie B nr. 225C



Verkavelingsaanvraag
Nieuwe toestand

LEGENDE

- [] BP = Bestaande grenspaal
- [] NP = Nieuwe grenspaal
- NG = Niet gerealiseerd
- C VP = Vast punt / roest gebouw
- △ AP = Afsluitingspaal
- △ EP = Elektricitiepaal
- △ LP = Lantaarnpaal
- △ WA = Afvalkanalen water
- △ BK = Brandkraan
- △ EL = Elektricitievoorziening
- △ DWA = Huisaansluitpoule DWA
- △ RWA = Huisaansluitpoule RWA
- △ HOG = Hoogpunt (m tov TAW)
- △ DEP = Depel (m tov TAW)
- △ KRO = Kroonlijst (m tov TAW)
- △ NAK = Nak (m tov TAW)



Lummen, De aanvrager

Breedvenstraat Gemeenteweg nr. 5

Linkhoutsestraat

