

**GLABBEEK****Omgevingsloketnummer:** OMV\_2024074644**Dossiernummer:** 2024/46**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

De aanvraag ingediend door **Johan Herinckx, wonende Droogstraat 47 te 3350 Linter**, werd ingediend op 27 mei 2024.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **13 juni 2024**.

**De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen aan de Oude Diestsestraat en de Schoolstraat, kadastraal bekend: afdeling Bunsbeek, sectie C nrs. 149D5, 149P2 en 149Z.**

**Het betreft een aanvraag tot het verkavelen voor een half-open en een open bebouwing en afbraak van bestaande garage.**

De aanvraag omvat: het verkavelen van gronden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

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

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de voorliggende beslissing:

**Beknopte beschrijving van de aanvraag**

De voorliggende aanvraag voorziet het creëren van 2 bouwkvavels voor het oprichten van 2 ééngezinshoningen, waarvan 1 in halfopen en 1 open bebouwing.

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften****Wetgeving en reglementering**

- Het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen.
- Het koninklijk besluit van 24 maart 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Tienen-Landen.
- De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997).
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 2013. Dit besluit legt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning de verplichting op een milieu-effectenscreening (MER-screening) uit te voeren.
- Het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en het bijhorend Onroerendergoedbesluit van 16 mei 2014
- Het decreet betreffende de Omgevingsvergunning van 25 april 2014 en latere wijzigingen.
- Het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het voornoemd decreet betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen.



## GLABBEEK

- Het decreet van 26 mei 2023 betreffende het realisatiegerichte instrumentarium (Belgisch Staatsblad van 3 juli 2023) met betrekking tot de geoptimaliseerde lastenregeling (inwerkingtreding op 1 januari 2024).

### Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Het terrein is volgens het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978 gelegen in woongebied. Artikel 5 van het KB van 28/12/1972 betreffende de toepassing en inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gevoegd bij het gewestplan Tienen- Landen, is hier dus op van toepassing.

**Woongebieden** zijn volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een 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, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het aangevraagde stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Tienen-Landen i.c. artikel 5 van het KB van 28/12/1972 betreffende de toepassing en inrichting van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het terrein is verder niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet-ervallen verkaveling.

### Verordeningen

- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (in werking vanaf 02/10/2023).
- Besluit van de provincieraad Vlaams-Brabant van 26 september 2023 houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater en tot opheffing van de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen, vastgesteld bij ministerieel besluit van 12 september 2014 (in werking vanaf 01/01/2024).

De gewestelijke/provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater is niet van toepassing vermits de aanvraag een verkaveling betreft zonder aanleg van wegenis. De aanleg van de percelen moet zodanig gebeuren dat de algemene afwatering van de percelen niet gewijzigd wordt en/of afgewend wordt op de aanpalende percelen zodat het hemelwater in alle omstandigheden kan opgevangen worden op het eigen perceel.

Met betrekking tot de woningen moet de aanleg van een hemelwaterput en een infiltratievoorziening bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van elke woning voorzien worden.

Het perceel is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. De verkaveling wordt uitgerust met een volledig gescheiden stelsel voor afvoer van afval- en hemelwater en sluit aan op de riolering van de Schoolstraat en Oude Diestsestraat

### Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel



## GLABBEEK

5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Voor de watertoets werd de pluviale en fluviale kaart 2023 met overstromingsgevoelige gebieden gebruikt. Het voorwerp van de aanvraag ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale stedenbouwkundige verordening.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

### **Archeologienota**

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit zoals omschreven in artikel 5.4.1 (aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning) of in artikel 5.4.2. (verkavelingsaanvragen) van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Er dient bijgevolg geen archeologienota opgemaakt te worden.

### **Andere zoneringsgegevens van het goed**

Voor de Schoolstraat bestaat er een gemeentelijk rooilijnplan, goedgekeurd in gemeenteraadszitting van 03/03/1960. De rooilijn situeert zich ter plaatse op 4.9m uit de voorliggende weg.

### **Richtlijnen en omzendbrieven**

Omzendbrief van 08 juli 1997, gewijzigd d.d. 25 januari 2002, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing.

### **Project-m.e.r.-screening**

Het voorwerp van de aanvraag betreft een stadsontwikkelingsproject, zoals opgenomen onder rubriek 10b van bijlage III van het Project-MER besluit. Voor het project werd een project-m.e.r.-screening uitgevoerd en bij de aanvraag gevoegd. De toetsing wijst uit dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en op de omgeving en dat een project-MER dus redelijkerwijs geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten of (milieu-)hinder naar de omgeving toe kan bevatten. Bijgevolg moet er geen milieu-effectenrapport worden opgesteld.

### **Voet- en buurtwegen**

Niet van toepassing.

### **Zaak van de wegen**

Niet van toepassing.

### **Externe adviezen**

- Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius (19/06/2024)
- Voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep (17/06/2024).

### **Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd getoetst aan 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.

De aanvraag werd van 22 juni 2024 tot en met 21 juli 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen. In



## GLABBEEK

het kader van dit onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

### **Historiek**

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

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

- Weigering van een verkavelingsaanvraag voor het creëren van één bouwperceel voor het oprichten van een gezinswoning in open bebouwing d.d. 09 augustus 2000 afgeleverd door de Vlaamse Regering (ref. 90/V/227).

### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

Het terrein is gelegen langs de Schoolstraat en Oude Diestsestraat, voldoende uitgeruste gemeentewegen, in de kern van Bunsbeek. De percelen zijn volgens het gewestplan gelegen in woongebied. Het terrein waar de aanvraag betrekking op heeft, ligt in een straat met woningen in zowel open als gesloten en half-open bebouwing. Het perceel is momenteel bebouwd met een half-open bebouwing aan de zijde van de Schoolstraat (nr. 79). Op het perceel bevindt zich verder twee bijgebouwen gelieerd aan deze woning. Het perceel met een totale lengte van 80m strekt zich uit tussen de Oude Diestsestraat en Schoolstraat, waardoor de opsplitsing voor 2 bouwpercelen voorgesteld wordt.

Door de verkaveling worden 3 loten gecreëerd waarvan 1 lot met de bestaande woning (lot 3). Deze wordt uit de verkaveling gesloten.

Het perceel links aan de zijde van de Oude Diestsestraat is bebouwd met een halfopen woning (2A) met vrijliggende gevel aan het perceel van deze aanvraag. Het perceel rechts is onbebouwd.

Het voorgestelde lot 1 is bestemd voor het oprichten van een ééngezinswoning in halfopen bebouwing, het lot 2 is bestemd voor het oprichten van een ééngezinswoning in open bebouwing.

De woningen hebben een minimale voorgevelbreedte van respectievelijk 8 m (lot 2) en 10 meter (lot 1), met een maximale bouwdiepte van 10,00 meter op het gelijkvloers en verdieping (lot 1) en een maximale bouwdiepte van 12,00 meter op het gelijkvloers en verdieping (lot 2). De bouwvrije stroken tot de zijdelingse perceelsgrens bedragen minimum 3 meter. De percelen hebben een oppervlakte van respectievelijk 675 m<sup>2</sup> (lot 1) en 477 m<sup>2</sup> (lot 2).

De bouwlijn situeert zich op minimaal 6,84 uit de as van de Schoolstraat (lot 2). De bouwlijn situeert zich op minimaal 8,23 m uit de as van de Oude Diestsestraat (lot 1).

De woningen beslaan maximaal twee bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van max. 6,50 m boven het vloerpeil GV bij een plat dak en maximaal 6,00 m bij een hellend dak.

### **Overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften**

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Deze beoordeling - in uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Codex:

#### ***Functionele inpasbaarheid***

*Het verkavelen in functie van residentiële bebouwing is verenigbaar met het planologisch voorschrift toepasselijk voor woongebieden. De voorgestelde perceelconfiguratie en typologie past zich voldoende in binnen de bestaande omliggende bebouwing.*

#### ***Mobiliteitsimpact***

*De ontsluiting van de bouw kavels is voorzien langs de Schoolstraat en Oude Diestsestraat. De wegenis is voldoende aangelegd en uitgerust om mobiliteit in functie van de bijkomende woonegelegenheden te verwerken. De oppervlakte van de bouwlotten en de achteruitbouwstrook laten het toe om het parkeren*



## GLABBEEK

*volledig op het eigen perceel te organiseren. Het voorzien van een carport in de bouwvrije zijtuinstrook is niet toegestaan. De verkeersimpact van de nieuwe verkaveling is op deze manier voldoende beperkt.*

### **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*De aanvraag voorziet in 2 bijkomende kavels voor de oprichting van 2 eengezinswoningen in respectievelijk halfopen (lot 1) en een open bebouwing (lot 2), over maximaal twee bouwlagen en met een vrije dakvorm. De woning op lot 1 beslaat maximaal twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,50 meter boven het vloerpeil, en wordt afgewerkt met een plat dak. In de zijdelingse bouwvrije stroken kunnen geen carports voorzien worden. Behoudens het terras (max. 30m<sup>2</sup>) is alleen het gebruik van waterdoorlatende verhardingen toegelaten, dan wel verhardingen met verbrede voegen of met drainageopeningen toegestaan. Bij de nieuwe woningen is in de achtertuin maximaal één vrijstaand bijgebouw of andere overdekte constructie toegestaan met een maximum van 30 m<sup>2</sup> en met een maximum hoogte van 3,50 m. Dit bijgebouw kan dienst doen als tuinberging, tuinhuis, serre, dierenhok en dergelijke. De bijgebouwen of overdekte constructies moeten ingeplant te worden op minimum 5,00 m achter de maximale achtergevelbouwlijn en op minimum 1,00 m van de perceelsgrenzen. Dit kan tot tegen de perceelsgrens mits het akkoord van de aanpalende eigenaar(s). Achter de woning rest er voldoende open ruimte om als tuinzone ingericht te worden. Het gevraagde brengt de goede ruimtelijke ordening op het perceel en in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang.*

### **Visueel-vormelijke elementen**

*De bouwdiepte voor de hoofdvolumes in de verkavelingsvoorschriften bedraagt maximum 12,00 m op het gelijkvloers en verdieping voor de woning aan de Schoolstraat, en 10m op het gelijkvloers en verdieping voor de woning aan de Oude Diestsestraat.*

*De helling der dakvlakken ligt tussen de 0° en 45° en de dakvorm is vrij. Omdat het voor de woning aan de Oude Diestsestraat een halfopen woningen betreft en het voor een kwalitatief straatbeeld belangrijk is om toch enige uniformiteit in de woningvolumes te verkrijgen, wordt de woning afgewerkt met een plat dak. De te gebruiken materialen moeten kwalitatief en duurzaam zijn.*

### **Cultuurhistorische aspecten**

*Niet van toepassing.*

### **Het bodemreliëf**

*Het natuurlijk reliëf dient maximaal behouden te blijven behoudens beperkte wijzigingen in functie van toegang tot de woningen en een nivellering van de bouwzone. De algemene afwatering van de percelen mag hierbij niet gewijzigd worden en/of afgewenteld worden naar de aanpalende percelen.*

### **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

*Niet van toepassing.*

### **Algemene conclusie**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits naleving van de volgende lasten en voorwaarden:

#### Lasten:

- Het statuut van verkaveling is nog niet uitvoerbaar zolang de verkavelaar niet aan zijn lasten heeft voldaan. De verkaveling wordt uitgevoerd door middel van vervreemding van één of meer kavels, of, in het geval er geen dergelijke vervreemding is, door middel van bebouwing binnen het statuut van verkaveling van één of meerdere kavels. Het schepencollege stelt door middel van een attest vast dat aan deze lasten en voorwaarden is voldaan.



## GLABBEEK

- Het voorzien van alle nutsvoorzieningen tot op de nieuwe bouwka­vel(s) is ten laste van de verkavelaar.

### Voorwaarden/lasten:

- Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep van 17/06/2024.
- Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 19/06/2024.
- Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten.
- Sloop van de voorgestelde te slopen bebouwing dient volledig te gebeuren, met inbegrip van alle ondergrondse constructies. Materiaal afkomstig van deze sloop dient van het terrein verwijderd te worden conform de terzake geldende regels.
- Naleving van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mits aanpassing van hetgeen volgt:
  - Inplanting zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. De voorziene zijdelingse stroken kennen een minimum breedte van 3,00 m voor lot 2 en 5,00m voor lot 1.
  - De zijdelingse bouwrijze stroken moeten onbebouwd blijven en ingericht worden als tuinzone.
  - Een aan het wonen complementaire functie (kantoor, dienstverlening, vrij beroep) is toegelaten.
  - Zorgwonen is toegelaten onder de voorwaarden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
  - De bouwdiepte van de woning op lot 1 bedraagt maximum 10,00m op het gelijkvloers en de verdieping voor het hoofdgebouw en 8m op het gelijkvloers voor de zijdelingse aanbouw.
  - De bouwdiepte van de woning op lot 2 bedraagt 12 meter op het gelijkvloers en de verdieping.
  - De woning (lot 1) beslaat maximaal twee bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van max. 6,50 m boven het vloerpeil GV en wordt afgewerkt met een plat dak.
  - De woning (lot 2) beslaat maximaal twee bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van max. 6,50 m boven het vloerpeil GV bij een plat dak en maximaal 6,00 m bij een hellend dak.
  - De totale hoogte van de bijgebouwen (30 m<sup>2</sup>) bedraagt maximaal 3,50 meter.
  - Behoudens de verharding voor het terras (max. 40m<sup>2</sup>) zijn alleen waterdoorlatende verhardingen toegestaan, verhardingen met een verbrede voeg of met drainageopeningen.
  - Het bewonersparkeren dient volledig op de eigen kavel georganiseerd te worden.
  - Minimaal de helft van de voortuinzone moet ingericht worden als groene voortuin.
  - Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in zoverre ze niet meer dan 0,50m boven de dakrand uitkomen op een plat dak.
  - Aanleg van een terras op de verdieping van de woningen is verboden.
  - Afsluitingen dienen gerealiseerd te worden met streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, draad met klimop) van max. 2m hoog en in de voortuin van max. 80cm hoog.
  - Het natuurlijk reliëf dient maximaal behouden te blijven behoudens beperkte wijzigingen in functie van toegang tot de woning en nivellering van de bouwzone. De algemene afwatering van het terrein mag niet gewijzigd worden en/of afgewimpeld worden naar de aanpalende percelen.

## **BESLUIT IN ZITTING VAN 2 SEPTEMBER 2024**

- 1) De aanvraag ingediend door Johan Herinckx, wonende Droogstraat 47 te 3350 Linter, wordt vergund, mits het strikt naleven van de volgende voorwaarden:**

### Lasten:

- **Het statuut van verkaveling is nog niet uitvoerbaar zolang de verkavelaar niet aan zijn lasten heeft voldaan. De verkaveling wordt uitgevoerd door middel van vervreemding van**



## GLABBEEK

**één of meer kavels, of, in het geval er geen dergelijke vervreemding is, door middel van bebouwing binnen het statuut van verkaveling van één of meerdere kavels. Het schepencollege stelt door middel van een attest vast dat aan deze lasten en voorwaarden is voldaan.**

- **Het voorzien van alle nutsvoorzieningen tot op de nieuwe bouwka­vel(s) is ten laste van de verkavelaar.**

### Voorwaarden/lasten:

- **Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep van 17/06/2024.**
- **Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 19/06/2024.**
- **Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten.**
- **Sloop van de voorgestelde te slopen bebouwing dient volledig te gebeuren, met inbegrip van alle ondergrondse constructies. Materiaal afkomstig van deze sloop dient van het terrein verwijderd te worden conform de terzake geldende regels.**
- **Naleving van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mits aanpassing van hetgeen volgt:**
  - **Inplanting zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. De voorziene zijdelingse stroken kennen een minimum breedte van 3,00 m voor lot 2 en 5,00m voor lot 1.**
  - **De zijdelingse bouwvrije stroken moeten onbebouwd blijven en ingericht worden als tuinzone.**
  - **Een aan het wonen complementaire functie (kantoor, dienstverlening, vrij beroep) is toegelaten.**
  - **Zorgwonen is toegelaten onder de voorwaarden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**
  - **De bouwdiepte van de woning op lot 1 bedraagt maximum 10,00m op het gelijkvloers en de verdieping voor het hoofdgebouw en 8m op het gelijkvloers voor de zijdelingse aanbouw.**
  - **De bouwdiepte van de woning op lot 2 bedraagt 12 meter op het gelijkvloers en de verdieping.**
  - **De woning (lot 1) beslaat maximaal twee bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van max. 6,50 m boven het vloerpeil GV en wordt afgewerkt met een plat dak.**
  - **De woning (lot 2) beslaat maximaal twee bouwlagen, met een kroonlijsthoogte van max. 6,50 m boven het vloerpeil GV bij een plat dak en maximaal 6,00 m bij een hellend dak.**
  - **De totale hoogte van de bijgebouwen (30 m<sup>2</sup>) bedraagt maximaal 3,50 meter.**
  - **Behoudens de verharding voor het terras (max. 40m<sup>2</sup>) zijn alleen waterdoorlatende verhardingen toegestaan, verhardingen met een verbrede voeg of met drainageopeningen.**
  - **Het bewonersparkeren dient volledig op de eigen kavel georganiseerd te worden.**
  - **Minimaal de helft van de voortuinzone moet ingericht worden als groene voortuin.**
  - **Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in zoverre ze niet meer dan 0,50m boven de dakrand uitkomen op een plat dak.**
  - **Aanleg van een terras op de verdieping van de woningen is verboden.**
  - **Afsluitingen dienen gerealiseerd te worden met streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, draad met klimop) van max. 2m hoog en in de voortuin van max. 80cm hoog.**


**GLABBEEK**

- **Het natuurlijk reliëf dient maximaal behouden te blijven behoudens beperkte wijzigingen in functie van toegang tot de woning en nivellering van de bouwzone. De algemene afwatering van het terrein mag niet gewijzigd worden en/of afgewimpeld worden naar de aanpalende percelen.**

**2) De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.**
**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 nalatenschaapsverdeling 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,





## GLABBEEK

verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

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

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

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

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

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

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

### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

#### **Artikel 52. (...)**

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;



## GLABBEEK

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 de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.



## GLABBEEK

**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.



## GLABBEEK

### 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.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 2 september 2024.

Voor eensluidend uittreksel.

In opdracht :

Kristine Wauters

De algemeen directeur

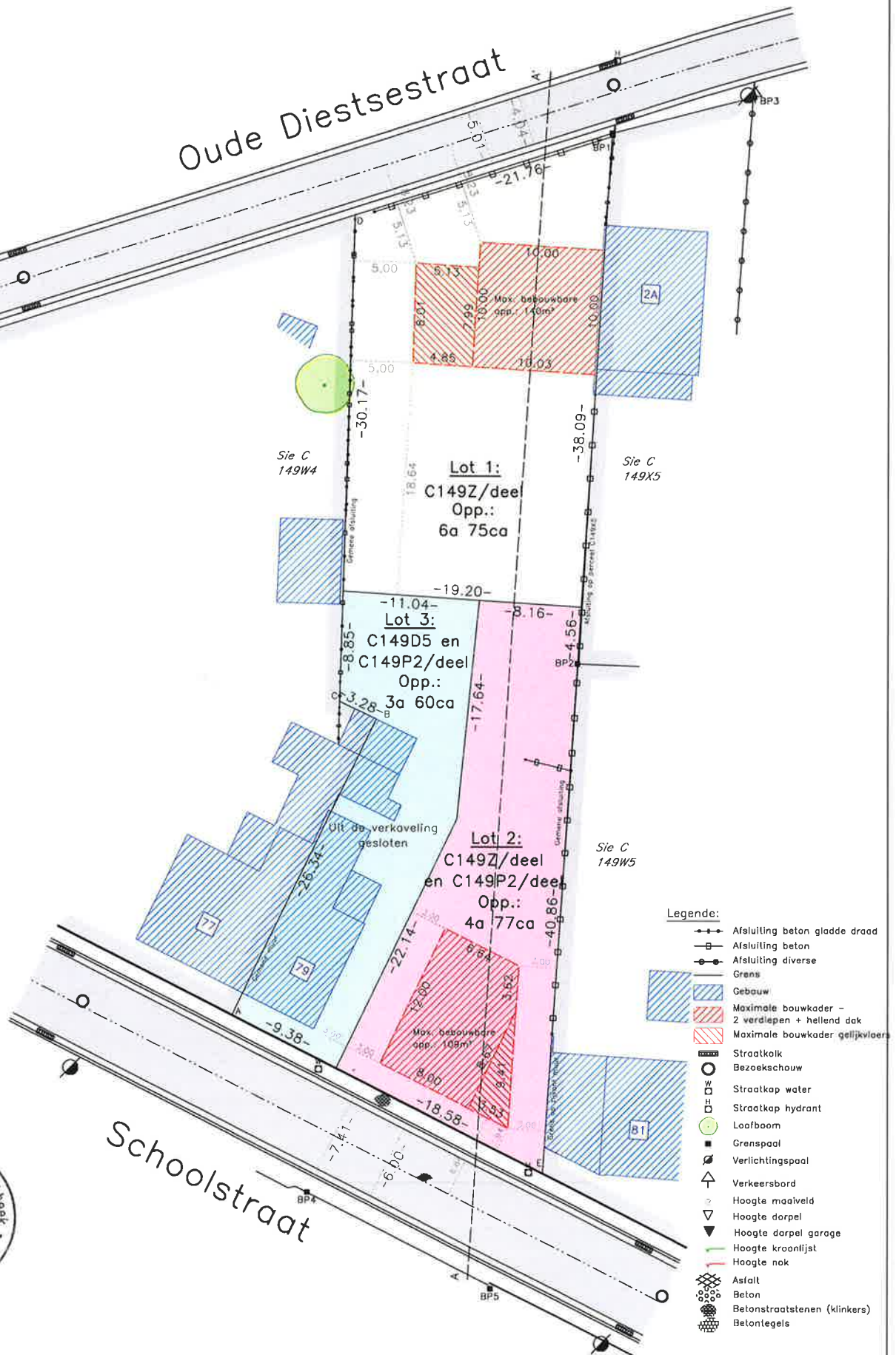
*i.o. Thomas Geusters*



Peter Reekmans

De burgemeester

# Oude Diestsestraat



- Legende:**
- Afsluiting beton gladde draad
  - Afsluiting beton
  - Afsluiting diverse
  - Grens
  - Gebouw
  - Maximale bouwkader - 2 verdiepen + hellend dak
  - Maximale bouwkader gelijkvloers
  - Straatkoek
  - Bezoekschouw
  - Straatkap water
  - Straatkap hydrant
  - Loofboom
  - Grenspaal
  - Verlichtingspaal
  - Verkeersbord
  - Hoogte maaiveld
  - Hoogte dorpel
  - Hoogte dorpel garage
  - Hoogte kroonlijst
  - Hoogte nok
  - Asphalt
  - Beton
  - Betonstraatstenen (klinkers)
  - Betontegels



# Schoolstraat

Grenzen van appartements die ingetekend zijn maar niet omstreeken werden in de grensovername worden hieronder informatie en met kindere ingetekend

<p><b>LANDPETER</b> Sint-Hubertusstraat 39A 3300 Tienen info@landpeter.be 0472/20.29.10</p>	<b>Verkavelingsaanvraag - plan voorgestelde toestand</b> Glabbeek, 3de afdeling, sectie C Nummers 149Z, 149P2 en 149D5		
	Schaal: 1/300 Dossiernr: 24027	Datum: 24/05/2024 Blad: 1/1	



17/6/2024

## **Advies van De Watergroep**

### Advies ACCA

*Volledig gunstig advies met voorwaarden*

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

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

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

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg.](#)

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 je vinden op: [www.dewatergroep.be](http://www.dewatergroep.be)







c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van  
de gemeente Glabbeek  
Grotestraat 33  
3380 GLABBEEK

Leuven, 19-06-2024

Uw bericht van  
13/06/2024

Uw kenmerk  
OMV-2024074644

Ons kenmerk  
5000071159

Contactpersoon  
Mellaerts Davy  
davy.mellaerts@fluvius.be  
Voor riolering:  
Verkavelingen.leuven@fluvius.be

**Aanvraag tot voorwaarden door de heer Johan Herinckx**  
**Project: Schoolstraat 79 - Oude Diestsestraat te Glabbeek**  
**Kadastrale ligging: 3de Afd., Sectie C, Nrs. 149Z, 149P2 en 149D5**  
**Nummer projectaanvraag: 5000071159**

Geachte burgemeester en schepenen

Als bijlage sturen wij u ons advies naar aanleiding van de aanvraag van de heer Johan Herinckx voor de opmaak van een studie voor de uitrusting van bovenvermelde project.

Als U opmerkingen heeft, hadden wij deze graag ontvangen vóór 19 juli 2024.

Gelieve deze voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning. Het omgevingsloketnummer is: OMV-2024074644

De loten mogen pas worden verkocht als aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be) of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Indien u nog vragen hebt of bijkomende informatie wenst, kunt u ons altijd contacteren.

Met vriendelijke groeten,

**Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder**





c/o Aarschotsesteenweg 58, 3012 Leuven

De heer  
Johan Herinckx  
Droogstraat 47  
3350 Linter

Leuven, 19-06-2024

Uw bericht van  
13/06/2024

Uw kenmerk  
OMV-2024074644

Ons kenmerk  
5000071159

Contactpersoon  
Mellaerts Davy  
davy.mellaerts@fluvius.be  
Voor riolering:  
Verkavelingen.leuven@fluvius.be

#### **Uw aanvraag tot voorwaarden**

**Project: Schoolstraat 79 - Oude Diestsestraat te Glabbeek**  
**Kadastrale ligging: 3de Afd., Sectie C, Nrs. 149Z, 149P2 en 149D5**  
**Nummer projectaanvraag: 5000071159**

Geachte heer

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Het gasnet is reeds aanwezig, aanleg is dus niet noodzakelijk.

Fluvius System Operator cv  
Maatschappelijke zetel: Brusselsesteenweg 199, 9090 Melle  
T 078 35 35 34 | BTW BE 0477 445 084 | RPR Gent, afdeling Gent

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

Met vriendelijke groeten,

**Fluvius System Operator cv in opdracht van uw distributienetbeheerder**