BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2021094133
Projectnaam omgevingsloket:	Verkaveling Borgwormsesteenweg Sint-Truiden
Projectnaam stad:	verkaveling van 4 loten voor open bebouwingen
Ligging:	Afdeling 71009, sectie D, perceel 490B

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 10 december 2021 HET VOLGENDE BESLIST:

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van **de heer Tom Delcour, Brugstraat 3 te 3870 Heers,** betreffende **verkaveling van 4 loten voor open bebouwingen** werd vergund door het college van burgemeester en schepenen onder de volgende voorwaarden:

- de voorwaarden van het Departement Landbouw en Visserij, in het advies van 7 juli 2021, dienen strikt te worden gevolgd:
  - lot 5 dient conform zijn agrarische gebiedsbestemming in landbouwgebruik te blijven
  - een verdere opdeling van lot 5 en toevoeging bij de woonkavels dient worden uitgesloten en kan achteraf niet worden toegestaan;
- de voorwaarden van de Provincie Limburg – Dienst Water en Domeinen, in het advies van 12 november 2021, dienen strikt te worden gevolgd:
  - de beschermende maatregelen, aarden dam, leegloopbuizen, zonk/geprofileerde zone en noodoverloop moet aangelegd worden alvorens de verkoop van de loten kan worden aangevat. Belangrijk is dat het afstromend modder en water niet naar een aanpalend perceel mag worden afgeleid. Dit dient op eigen terrein te worden opgevangen en naar de openbare weg worden afgeleid;
  - het onderhoud van de beschermende maatregelen die op de perceelsgrens gelegen zijn valt ten laste van de beide aangrenzende eigenaars. Er zijn nog geen concrete bouwplannen bij deze aanvraag gevoegd maar voor de toekomstige constructies worden reeds voorwaarden opgelegd;
  - er mag gebouwd worden indien de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:
    - ☐ het vloerpeil moet minstens 50 cm boven de as van de voorliggende weg gelegen zijn;
    - ☐ geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het vloerpeil;
    - ☐ kelders en ondergrondse garages met een inrit vanuit de straat zijn niet toegestaan;
    - ☐ niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het vloerpeil is verboden;
    - ☐ inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil;
    - ☐ elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het vloerpeil opgesteld worden;
    - ☐ aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie. Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig;

Team Omgeving en Wonen
Stadskantoor
Kazernestraat 13 | 3800 Sint-Truiden
T 011 70 14 14 | info.omgevingsvergunningen@sint-truiden.be

- beschermende maatregelen, aarden dam, leegloopbuizen, zonk/geprofileerde zone en noodoverloop moet aangelegd worden alvorens de verkoop van de loten kan worden aangevat;

- de voorwaarden van Fluvius, in het advies van 28 juli 2021, dienen strikt te worden gevolgd:
  - de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn;
- de voorwaarden van Sint-Truiden – Archeologie, in het advies van 23 augustus 2021, dienen strikt te worden gevolgd;
- op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied dient er een bouwvrije bufferzone van 5 meter voorzien te worden in het woongebied. In deze bufferzone is geen enkele vorm van bebouwing of verharding toegelaten, de bufferzone dient met natuurlijk streekeigen groen aangeplant te worden, conform bijlage 2 van de stedenbouwkundige verordening;
- de groenbuffer dient aangeplant te worden vooraleer een kavel verkocht kan worden;
- het hoofdvolume van de te bouwen woningen dient verplichtend te bestaan uit twee bouwlagen.

De aanvrager is ertoe verplicht de stad Sint-Truiden op de hoogte te brengen van de aanplakking van deze bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze 'verklaring op eer' dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Deze aanvraag tot verkaveling van 4 loten voor open bebouwingen omvat:
verkavelen van gronden.

Indien uw pand opgenomen is in het leegstandsregister, kan u een vrijstelling aanvragen cfr. Artikel 5 §7, 7° van het Gemeentelijk reglement voor de heffing op leegstaande woningen en gebouwen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie belastbare termijnen. U neemt best zo snel mogelijk contact op met de cel leegstand op het nummer 011 70 14 82 of per e-mail via info.leegstand@sint-truiden.be.

Deze beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be)
of op het eerstelijnsloket van de dienst omgeving, Kazernestraat 13, 3800 Sint-Truiden. Dit 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Ondertekend door Kathleen Bergoets (Signature)
Datum: 2021.12.13 15:16:07 CET
Functie: algemeen directeur
Locatie: SINT-TRUIDEN

Ondertekend door Veerle Heeren (Signature)
Datum: 2021.12.13 11:27:37 CET
Functie: burgemeester
Locatie: SINT-TRUIDEN

Kathleen Bergoets
algemeen directeur

Veerle Heeren
burgemeester

Beroepsmogelijkheden

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

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

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

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

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

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

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_2021094133;
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_2021094133" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

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

Referentie Omgevingsloket: OMV_2021094133

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

De aanvraag ingediend door de heer Tom Delcour, Brugstraat 3 te 3870 Heers, werd ingediend op 1 juni 2021.
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 6 juli 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , kadastraal bekend: Afdeling 71009, sectie D, perceel 490B.

Het betreft een aanvraag tot verkaveling van 4 loten voor open bebouwingen.
De aanvraag omvat: 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.

VERSLAG VAN DE OMGEVINGSAMBTENAAR

Type:	Aanvraag omgevingsproject
Referentie omgevingsloket:	OMV_2021094133
Projectnaam omgevingsloket:	Verkaveling Borgwormsesteenweg Sint-Truiden
Projectnaam stad:	verkaveling van 4 loten voor open bebouwing
Ligging:	Afdeling 71009, sectie D, perceel 490B
Datum ontvangst:	1 juni 2021
Datum volledig en ontvankelijk:	6 juli 2021
Uiterste beslissingsdatum:	18 december 2021
Gegevens aanvrager:	de heer Tom Delcour Brugstraat 3 te 3870 Heers

1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens de van toepassing zijnde bestemmingsplannen

Gewestplan: Sint-Truiden - Tongeren, goedgekeurd met Koninklijk besluit op: 5 april 1977, bestemming:

- woongebieden met landelijk karakter
- agrarische gebieden

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

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

- Geïntegreerde verordening (gemeentelijk)
- Breedband (gewestelijk)
- Hemelwaterputten (gewestelijk)
- Tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders (provinciaal)
- Toegankelijkheid (gewestelijk)
- Weekendverblijven (gewestelijk)
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk)

2. HISTORIEK

- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 2007/00515, Rooien van een boom. - Vergund
- VLAREM melding klasse 3: 752.3/14/950, Motorcross (5-6/04/2014) aan Borgwormsesteenweg en de ruilverkavelingsweg van ST naar Waremme - Aktename
- Gebouwen (vermoeden van vergunning): 11-1959/00019, Woning - In behandeling
- Gebouwen (vermoeden van vergunning): 11-1960/00008, Woning - In behandeling

Aanvulling historiek

- Informatievraag: INFO2021/00379, advies verkaveling - Afgehandeld
- Informatievraag: INFO2021/00648, voorstel verkaveling - Afgehandeld

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft: verkaveling van 4 loten voor open bebouwing
Type handelingen: verkavelen van gronden

De aanvraag beoogt een verkaveling van 4 open bebouwingen.

De nieuw te ontwikkelen verkaveling bestaat uit 4 loten voor open bebouwingen en een achterliggend lot 5. De 4 woningen zijn geadresseerd op de Borgwormsesteenweg waardoor de aanleg van nieuwe wegenis niet van toepassing is.

De voorbouwlijn van de bouwzone is gelegen op 21m vanaf de as van de voorliggende weg, dit volgens het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.
De bouwdiepte van de woningen wordt beperkt tot maximaal 13m vanaf de voorbouwlijn van de bouwzone, dit om nog voldoende achtertuin ter beschikking te hebben.

Aan de achterkant van de bouwkavels wordt een groenstrook van 5m breed voorzien voor het aanplanten van streekeigen beplantingen. Deze groenstrook zorgt voor de visuele grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied.

Lot 5 is gelegen in agrarisch gebied en wordt onttrokken uit de verkaveling. Dit lot is te bereiken via de aanpalende percelen die van dezelfde eigenaars / pachters zijn en via de buurtweg 'Borgwormpad' (chemin n°2).

4. OPENBAAR ONDERZOEK

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.
Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juli 2021 t.e.m. 11 augustus 2021. Aantal bezwaren: geen.

Er werd in het dossier gebruik gemaakt van de mogelijkheid om na het eerste openbaar onderzoek in eerste aanleg onder bepaalde voorwaarden nog wijzigingen aan te brengen aan het dossier.
De aangepaste plannen van het wijzigingsverzoek hadden als doel tegemoet te komen aan de opmerkingen uit het voorlopig ongunstig advies van de Provincie Limburg - dienst Water en Domeinen en de Watering van Sint-Truiden.
Het wijzigingsverzoek werd bevestigd door het college van burgemeester en schepenen.
Op basis van de gewijzigde plannen werd er een tweede openbaar onderzoek georganiseerd.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 26 oktober 2021 t.e.m. 24 november 2021. Aantal bezwaren: 1.

5. ADVIEZEN

- Op 6 juli 2021 werd advies gevraagd aan Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur) - Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst Limburg.
- Op 6 juli 2021 werd advies gevraagd aan PROXIMUS - Proximus.
- Op 6 juli 2021 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator - Fluvius.
- Op 6 juli 2021 werd advies gevraagd aan De Watergroep - De Watergroep.
- Op 6 juli 2021 werd advies gevraagd aan Sint-Truiden - Archeologie.
- Op 21 september 2021 werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer - AWV - District Zuid-Limburg.
- Op 21 september 2021 werd advies gevraagd aan Provincie Limburg - Dienst Water en Domeinen provincie Limburg.

- Op 7 oktober 2021 werd advies gevraagd aan Provincie Limburg - Dienst Water en Domeinen provincie Limburg.
- Op 7 oktober 2021 werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer - AWV - District Zuid-Limburg.
- Op 15 oktober 2021 werd advies gevraagd aan Watering van St. Truiden - info@land-en-water.be.

Op basis van de gewijzigde plannen in het wijzgingsverzoek werden alle noodzakelijke adviezen opnieuw aangevraagd:

- Op 19 oktober 2021 werd advies gevraagd aan Provincie Limburg - Dienst Water en Domeinen provincie Limburg.
- Op 19 oktober 2021 werd advies gevraagd aan Watering van St. Truiden - info@land-en-water.be.
- Op 19 oktober 2021 werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer - AWV - District Zuid-Limburg.

6. PROJECT-MER

Het voorstel valt niet onder het toepassingsgebied van het project-m.e.r.-besluit.

7. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER

Planologische toets
De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren gelegen in woongebieden met landelijk karakter en agrarische gebieden.

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De agrarische gebieden, zijn gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300 en 100 m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Wegenis
Niet van toepassing.

Watertoets
Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat de verkaveling van 4 open bebouwingen een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de voorwaarden/verkavelingsvoorschriften worden opgenomen in de vergunning/ verkavelingsvergunning.

Mer-screening
Een project-m.e.r.-screening is niet noodzakelijk, het ontwerp valt niet onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit.

Natuurtoets
Niet van toepassing.

Erfgoed-/archeologietoets

'De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging en het Onroerend Erfgoed decreet van 12 juli 2013'.

Mobiliteit
Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets
Niet van toepassing.

Decreet grond- en pandenbeleid
Niet van toepassing.

Scheidingsmuren
Niet van toepassing.

Milieuaspecten
Niet van toepassing.

Resultaten openbaar onderzoek
De aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen.

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juli 2021 t.e.m. 11 augustus 2021. Aantal bezwaren: geen.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 26 oktober 2021 tot 24 november 2021.
Aantal bezwaren: 1

Er werd 1 bezwaar tijdig ingediend. Het bezwaar handelt over:

- Bezwaar tegen de afwatering van het overtollige regenwater, modder bij hevige regen of onweer.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgend bezwaarschrift behandeld en wordt als volgt geëvalueerd:

- Perceeleigenaren blijven verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater op eigen terrein. Conform het advies van Water en Domeinen, dient de verkavelaar maatregelen te nemen teneinde afstromend modder en water op eigen terrein op te vangen en af te leiden naar de openbare weg. De opgelegde voorwaarden kunnen worden teruggevonden in het advies van de dienst en in de beslissing van deze vergunningsaanvraag.
  Ter compensatie van de overlast kunnen eigenaars een subsidie aanvragen bij de stad Sint-Truiden voor de uitvoering van waterpreventieve maatregelen om bestaande gebouwen te beschermen tegen water- en modderoverlast.
  Aan dit bezwaar kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van bijkomende voorwaarden in de vergunning, zoals geformuleerd in het advies van Provincie Limburg - Dienst Water en Domeinen.
  Het bezwaar is ontvankelijk en wordt deels gegrond bevonden.

Bespreking adviezen
De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- Het advies van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur) - Dept. Landbouw en Visserij, buitendienst Limburg afgeleverd op 7 juli 2021 is voorwaardelijk gunstig
- Het advies van PROXIMUS - Proximus afgeleverd op 6 juli 2021 is volledig gunstig
- Het advies van Fluvius System Operator - Fluvius afgeleverd op 28 juli 2021 is voorwaardelijk gunstig
- Het advies van De Watergroep - De Watergroep afgeleverd op 9 juli 2021 is voorwaardelijk gunstig

- Het advies van Sint-Truiden - Archeologie afgeleverd op 23 augustus 2021 is volledig gunstig
- Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer - AWV - District Zuid-Limburg afgeleverd op 4 november 2021 is voorwaardelijk gunstig
- Het advies van Provincie Limburg - Dienst Water en Domeinen provincie Limburg afgeleverd op 12 november 2021 is voorwaardelijk gunstig
- Het advies van Watering van St. Truiden - info@land-en-water.be afgeleverd op 16 november 2021 is voorwaardelijk gunstig
- Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer - AWV - District Zuid-Limburg afgeleverd op 25 oktober 2021 is voorwaardelijk gunstig

Opmerkingen adviezen:
Op 7 juli 2021 bracht het Departement Landbouw en Visserij een voorwaardelijk gunstig advies uit:
"Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

De aanvraag omvat het verkavelen van een terrein in vier loten bestemd voor open bebouwing en één lot agrarisch gebied. Het betreffende terrein is deels gesitueerd binnen woongebied met landelijk karakter en deels binnen herbevestigd agrarisch gebied. Het terrein kent actueel duidelijk een professioneel landbouwgebruik.

Op basis van het verkavelingsontwerp situeren de bouwloten zich volledig binnen het woongebied met landelijk karakter. De bouwkavels met een diepte van 40m zijn afgestemd op de naastliggende woonkavels die daar in de omgeving gangbaar en aanvaardbaar zijn. Hierdoor wordt een rechte scheidingslijn gevormd tussen de tuinzones en het landbouwgebied. Het achterliggend lot (5) dient gelet op zijn ligging overwegend binnen herbevestigd agrarisch gebied in professioneel landbouwgebruik te blijven. Dit terreingedeelte maakt deel uit van een groter aaneengesloten akkerkavel, die bereikbaar blijft via de achterliggende ruilverkavelingsweg.

Een verdere opdeling van dit lot of toevoeging bij de voorliggende bouwkavels kan vanuit een ruimtelijk en landbouwkundig oogpunt niet worden aangenomen en dient in de vergunning worden uitgesloten.

Gelet op bovenstaande overwegingen kan er vanuit het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies worden verleend onder voorwaarde dat:
- Lot 5 dient conform zijn agrarische gebiedsbestemming in landbouwgebruik te blijven;
- Een verdere opdeling van lot 5 en toevoeging bij de woonkavels dient worden uitgesloten en kan achteraf niet worden toegestaan."

Op 6 juli 2021 bracht Proximus een gunstig advies uit:
"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien."

Op 28 juli 2021 bracht Fluvius een voorwaardelijk gunstig advies uit:
"Naar aanleiding van uw adviesaanvraag van 06/07/2021 betreffende het bovenvermeld project, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen.
In uw stad is Fluvius actief voor volgende disciplines: Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie, Riolering
De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen van de nutsmaatschappijen en in dit geval de volgende reglementen van de distributienetbeheerder(s): nl. het "Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten " en de reglementen omtrent riolering. Deze reglementen vindt u op onze website www.fluvius.be.

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

Voor dit project zonder netuitbreiding sturen wij de initiatiefnemer een offerte ter dekking van de kosten voor het capaciteitsbeslag.

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.
De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.
De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.
Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.
Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake.
Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.
Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.
Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Aan volgende voorwaarden dient voldaan te worden:

- de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.

Voor bijkomende informatie kan contact opgenomen worden met de Fluvius Infolijn - 078 35 35 34.
Gelieve ons advies op te nemen in de vergunning van dit dossier, met verwijzing naar de voornoemde reglementen.

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

Op 9 juli 2021 bracht De Watergroep een voorwaardelijk gunstig advies uit:
"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 bijkomend aan te sluiten kavel**
- **een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project**

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

Op 23 augustus bracht Sint-Truiden - Archeologie een voorwaardelijk gunstig advies uit:
"Voor de geplande verkaveling voor 4 open bebouwingen aan de Borgwormsesteenweg werd een archeologienota opgemaakt (projectcode 2021D214 en ID Archeologienota 18930). Van deze archeologienota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 16 juni 2021. Het programma van maatregelen uit de archeologienota als resultaat van het archeologisch bureauonderzoek moet gevolgd worden. Uit het programma van maatregelen komt naar voren dat binnen het plangebied het mogelijk is dat er nog archeologische resten voorkomen en er moet bijkomend archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. Het proefsleuvenonderzoek zal plaatsvinden over de volledige bouwloten (loten 1-4), over een oppervlakte van ca.3725 m²."

VOORWAARDEN:

- tot op heden werd er een vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd over het projectgebied met als projectcode 2021D214. Uit dit bureauonderzoek blijkt dat er nog uitgesteld vooronderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd dient te worden. Afhankelijk van de resultaten uit dit proefsleuvenonderzoek is het mogelijk dat een vrijgave van het terrein volgt, of dat er een opgraving van de aangetroffen site dient te volgen. Na het uitvoeren van het uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem dient er een assessment en een nota te worden opgesteld conform de Code van Goede Praktijk 4.0. De maatregelen uit het programma van maatregelen (projectcode 2021D214), waarvan het Agentschap Onroerend Erfgoed akte heeft genomen op 16-06-2021, dienen uitgevoerd te worden. Er zijn geen bijkomende maatregelen opgelegd door het Agentschap Onroerend Erfgoed."

Op 4 november 2021 bracht Agentschap Wegen en Verkeer een voorwaardelijk gunstig advies uit:
De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, met als kenmerk AV/719/2021/00511, dienen strikt gevolgd te worden.

"INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN
Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7890002 van 0.3 +28 tot 0.4 +21):

- de grens van het openbaar domein is geschat op 12.5 meter.
- de rooilijn valt samen met grens openbaar domein.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 20.5 meter .

BESLUIT
Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.
Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten."
Op 12 november 2021 bracht Provincie Limburg - Dienst Water en Domeinen een voorwaardelijk gunstig advies uit:
"Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat de verkaveling van 4 open bebouwingen een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de volgende voorwaarden/verkavelingsvoorschriften worden opgenomen in de vergunning/ verkavelingsvergunning.

De beschermende maatregelen, aarden dam, leegloopbuizen, zonk/geprofileerde zone en noodoverloop moet aangelegd worden alvorens de verkoop van de loten kan worden aangevat. Belangrijk is dat het afstromend modder en water niet naar een aanpalend perceel mag worden afgeleid. Dit dient op eigen terrein te worden opgevangen en naar de openbare weg worden afgeleid.

Het onderhoud van de beschermende maatregelen die op de perceelsgrens gelegen zijn valt ten laste van de beide aangrenzende eigenaars. Er zijn nog geen concrete bouwplannen bij deze aanvraag gevoegd maar voor de

toekomstige constructies worden reeds voorwaarden opgelegd.

Er mag gebouwd worden indien de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- het vloerpeil moet minstens 50 cm boven de as van de voorliggende weg gelegen zijn;
- geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het vloerpeil;
- kelders en ondergrondse garages met een inrit vanuit de straat zijn niet toegestaan;
- niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het vloerpeil is verboden;
- inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil;
- elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het vloerpeil opgesteld worden;
- aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie. Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig."

Op 16 november 2021 bracht De Watering van St. Truiden een voorwaardelijk gunstig advies uit:
"De Watering van Sint-Truiden is waterbeheerder voor dit projectgebied, maar voor zowel het advies in het kader van de bindende bepalingen i.v.m. de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het kader van de watertoets treedt de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg op als ondersteunende adviesverlenende instantie. De Watering van Sint-Truiden neemt dit advies met de hierin opgenomen beoordeling en conclusie over en maakt dit advies tot het hare. De inhoud van het advies en de bijhorende voorwaarden kan u terugvinden als bijlage bij het advies van de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg."

Goede ruimtelijke ordening
De argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden.

Er worden vier loten gecreëerd voor open bebouwing. Het achterliggende lot 5, gelegen in agrarisch gebied en tevens toegankelijk via de aanpalende percelen die van dezelfde eigenaars/pachters zijn, wordt onttrokken uit deze verkaveling. Achter het perceel loopt er eveneens chemin n°2.

De loten voldoen aan de bepalingen van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Op het perceel is een dichtheid van vier woningen, in open bebouwingsvorm aanvaardbaar binnen de ruimtelijke context van deze omgeving die vooral gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van open bebouwingen. De loten zijn voldoende groot zodat hedendaagse, kwaliteitsvolle woningen kunnen gecreëerd worden met voldoende vrije tuinzone.

De bouwdiepte, bouwvrije zones en kroonlijsthoogte worden gerespecteerd in navolging van de verscheidenheid van bebouwing in de omgeving. De woningen worden ingeplant ter hoogte van de voorgevelbouwlijn van de aanwezige aanpalende woningen. Volgens de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften zijn er maximaal twee bouwlagen toegelaten, waarbij de dakvorm vrij te kiezen is. Teneinde een verscheidenheid aan bouwlagen te voorkomen, dient de norm in de bouwvoorschriften te worden aangepast naar verplichtend twee bouwlagen. Hierdoor zullen de toekomstige eengezinswoningen zich voldoende integreren in het gebouwenpatroon van deze woonstraat.

Het voorwaardelijk gunstig advies van Het Agentschap voor Landbouw en Visserij wordt gevolgd: lot 5 dient conform zijn agrarische gebiedsbestemming in landbouwgebruik te blijven. Een verdere opdeling van lot 5 en toevoeging bij de woonkavels dient te worden uitgesloten en kan achteraf niet worden toegestaan. Op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied dient er een bouwvrije bufferzone van 5 meter voorzien te worden in het woongebied. In deze bufferzone is geen enkele vorm van bebouwing of verharding toegelaten, de bufferzone dient met natuurlijk streekeigen groen aangeplant te worden, conform bijlage 2 van de stedenbouwkundige verordening.
De groenbuffer dient aangeplant te worden vooraleer een kavel verkocht kan worden.

Verder is geweten dat de te verkavelen perceel gelegen is onderaan een licht hellend akkerperceel. Afstromend

water afkomstig van dit akkerperceel kan tijdens hevige regenbuien naar de tuinen en woningen stromen en water- en modderoverlast kan veroorzaken. De dienst Water en Domeinen legt aan de verkavelaar dan ook de verplichting op een aarden dam te voorzien die de afstromende modder tijdelijk kan opvangen. Door het gebruik van de leegloopbuizen tussen de percelen wordt het afstromend water en modder afgevoerd zonder dat hierbij het afstromingsregime wordt gewijzigd.

Belangrijk hierbij is dat het afstromend modder en water niet naar een aanpalend perceel mag worden afgeleid. Dit dient op eigen terrein te worden opgevangen en naar de openbare weg worden afgeleid. Deze beschermende maatregelen, aarden dam, leegloopbuizen, zonk/geprofileerde zone en noodoverloop moet aangelegd worden alvorens de verkoop van de loten kan worden aangevat.

Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde aanvaardbaar. Het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

8. ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Omgevingsvergunning verlenen met voorwaarden.

Voorwaarden

- de voorwaarden van het Departement Landbouw en Visserij, in het advies van 7 juli 2021, dienen strikt te worden gevolgd:
    - lot 5 dient conform zijn agrarische gebiedsbestemming in landbouwgebruik te blijven
    - een verdere opdeling van lot 5 en toevoeging bij de woonkavels dient worden uitgesloten en kan achteraf niet worden toegestaan;
- de voorwaarden van de Provincie Limburg – Dienst Water en Domeinen, in het advies van 12 november 2021, dienen strikt te worden gevolgd:
    - de beschermende maatregelen, aarden dam, leegloopbuizen, zonk/geprofileerde zone en noodoverloop moet aangelegd worden alvorens de verkoop van de loten kan worden aangevat. Belangrijk is dat het afstromend modder en water niet naar een aanpalend perceel mag worden afgeleid. Dit dient op eigen terrein te worden opgevangen en naar de openbare weg worden afgeleid;
    - het onderhoud van de beschermende maatregelen die op de perceelsgrens gelegen zijn valt ten laste van de beide aangrenzende eigenaars. Er zijn nog geen concrete bouwplannen bij deze aanvraag gevoegd maar voor de toekomstige constructies worden reeds voorwaarden opgelegd;
    - er mag gebouwd worden indien de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:
        - het vloerpeil moet minstens 50 cm boven de as van de voorliggende weg gelegen zijn;
        - geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het vloerpeil;
        - kelders en ondergrondse garages met een inrit vanuit de straat zijn niet toegestaan;
        - niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het vloerpeil is verboden;
        - inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil;
        - elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het vloerpeil opgesteld worden;
        - aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie. Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig;

- beschermende maatregelen, aarden dam, leegloopbuizen, zonk/geprofileerde zone en noodoverloop moet aangelegd worden alvorens de verkoop van de loten kan worden aangevat;

- de voorwaarden van Fluvius, in het advies van 28 juli 2021, dienen strikt te worden gevolgd:
  - de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn;
- de voorwaarden van Sint-Truiden – Archeologie, in het advies van 23 augustus 2021, dienen strikt te worden gevolgd;
- op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied dient er een bouwvrije bufferzone van 5 meter voorzien te worden in het woongebied. In deze bufferzone is geen enkele vorm van bebouwing of verharding toegelaten, de bufferzone dient met natuurlijk streekeigen groen aangeplant te worden, conform bijlage 2 van de stedenbouwkundige verordening;
- de groenbuffer dient aangeplant te worden vooraleer een kavel verkocht kan worden;
- het hoofdvolume van de te bouwen woningen dient verplichtend te bestaan uit twee bouwlagen.

Bijzondere milieuvoorwaarden
Niet van toepassing.

Lasten
Niet van toepassing.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar.

BESLUIT IN ZITTING VAN 10 december 2021

---

1) De aanvraag ingediend door de heer Tom Delcour, Brugstraat 3 te 3870 Heers, wordt vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- de voorwaarden van het Departement Landbouw en Visserij, in het advies van 7 juli 2021, dienen strikt te worden gevolgd:
  - lot 5 dient conform zijn agrarische gebiedsbestemming in landbouwgebruik te blijven
  - een verdere opdeling van lot 5 en toevoeging bij de woonkavels dient worden uitgesloten en kan achteraf niet worden toegestaan;
- de voorwaarden van de Provincie Limburg – Dienst Water en Domeinen, in het advies van 12 november 2021, dienen strikt te worden gevolgd:
  - de beschermende maatregelen, aarden dam, leegloopbuizen, zonk/geprofileerde zone en noodoverloop moet aangelegd worden alvorens de verkoop van de loten kan worden aangevat. Belangrijk is dat het afstromend modder en water niet naar een aanpalend perceel mag worden afgeleid. Dit dient op eigen terrein te worden opgevangen en naar de openbare weg worden afgeleid;
  - het onderhoud van de beschermende maatregelen die op de perceelsgrens gelegen zijn valt ten laste van de beide aangrenzende eigenaars. Er zijn nog geen concrete bouwplannen bij deze aanvraag gevoegd maar voor de toekomstige constructies worden reeds voorwaarden opgelegd;
  - er mag gebouwd worden indien de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:
    - het vloerpeil moet minstens 50 cm boven de as van de voorliggende weg gelegen zijn;
    - geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het vloerpeil;
    - kelders en ondergrondse garages met een inrit vanuit de straat zijn niet toegestaan;

- niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het vloerpeil is verboden;
- inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil;
- elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het vloerpeil opgesteld worden;
- aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie. Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig;
- beschermende maatregelen, aarden dam, leegloopbuizen, zonk/geprofileerde zone en noodoverloop moet aangelegd worden alvorens de verkoop van de loten kan worden aangevat;

- de voorwaarden van Fluvius, in het advies van 28 juli 2021, dienen strikt te worden gevolgd:
  - de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn;
- de voorwaarden van Sint-Truiden – Archeologie, in het advies van 23 augustus 2021, dienen strikt te worden gevolgd;
- op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied dient er een bouwvrije bufferzone van 5 meter voorzien te worden in het woongebied. In deze bufferzone is geen enkele vorm van bebouwing of verharding toegelaten, de bufferzone dient met natuurlijk streekeigen groen aangeplant te worden, conform bijlage 2 van de stedenbouwkundige verordening;
- de groenbuffer dient aangeplant te worden vooraleer een kavel verkocht kan worden;
- het hoofdvolume van de te bouwen woningen dient verplichtend te bestaan uit twee bouwlagen.

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

Artikel 99. *§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

§ 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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:*
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:
1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt 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 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.

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) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;*

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:
1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld

in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op **10 december 2021** werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vind je:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden je aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat je 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 je nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

    - De met de post opgestuurde affiche met als titel 'Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' dien je aan te plakken;
    - Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. Je 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. Je hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen je vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

Je bent verplicht de stad op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. Je dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

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

Je bent verplicht de stad op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. Je dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Wanneer mag je gebruik maken van de vergunning?
Je mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als je 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 je meer informatie wenst, kan je contact opnemen met de dienst omgeving van de stad.

PROBLEMATIEK BACTERIEVUUR en LITTLE CHERRY VIRUS in Sint-Truiden

Het Bacterievuur en het Little Cherry Virus bedreigen de economisch leefbaarheid van onze fruitteelt.

We willen u vragen om bij een aanvraag voor een kappingsvergunning en/of nieuwe aanplanting hiermee rekening te houden.

Bacterievuur is een bacteriële ziekte die zich zeer snel als een lopend vuurtje kan verspreiden en veel schade kan veroorzaken bij appel en peer, maar ook bij gevoelige sierstruiken in tuinen en openbaar groen. Zieke planten dienen verzorgd omdat ze de ziekte kunnen in stand houden en verspreiden in de omgeving. De zieke delen dienen weggesnoeid tot op 50 cm in het gezonde weefsel. Peren die men naar China wil exporteren moeten uit bacterievuur vrije gebieden komen en daarom werden er in Limburg een aantal van deze zones geïnstalleerd. Het is de bedoeling dat in dergelijke gebieden alle gevoelige planten en struiken regelmatig gecontroleerd worden op aanwezigheid van bacterievuur. Indien men in een bacterievuur vrije zone ligt plant men best geen bacterievuur gevoelige bomen of planten.

Het Little Cherry Virus (kleinvruchtigheid) is een virus infectie die binnen de commerciële kersenteelt voor kleine, smaakloze kersen zorgt die niet meer verhandelbaar zijn. Ook zure kersen en sierkersen kunnen hier latent (zonder symptomen) mee besmet worden. Aangezien een virale aantasting niet bestreden kan worden, is het van groot belang om de aanwezigheid van de ziekte te voorkomen en/of de verspreiding te beperken. Dit kan door de aankoop van virusvrij plantgoed . Zieke bomen worden best gerooid samen met de buurbomen. Hierbij moeten alle wortels en wortelrestanten volledig uit de grond verwijderd worden. Ingeval men terug kersenbomen wil planten is het raadzaam om dit niet op dezelfde plaats te doen en een wachttijd van meerdere jaren te respecteren. Dit advies geldt zowel voor sier- als voor productiebomen.

Hoogachtend

STADSBESTUUR VAN SINT-TRUIDEN (LIMBURG)

Kathleen Bergoets	Jelle Engelbosch	Hilde Vautmans	Veerle Heeren
algemeen directeur	schepen van ruimtelijke ordening en wonen	schepen van landbouw en fruitteelt	burgemeester

Lokale Politie

Sint-Truiden - Gingelom - Nieuwerkerken

kabinet hoofdcommissaris-korpschef

Sluisberg 1
3800 Sint-Truiden
Tel. 011-70 19 11
Fax 011-70 19 12
politie@poltrudo.be

Sint-Truiden,

Uw bericht van	**Dossierbeheerder:**	Kristien Vanderhoeven
Uw kenmerk:	**Telefoon:**	011-70 19 90
Ons kenmerk:	**Fax:**	011-70 19 12
	E-mail:	kristien.vanderhoeven@poltrudo.be

Advies op bouwplan

Beste

U vroeg onlangs een bouwvergunning aan en heeft dus plannen om in de nabije toekomst een woning te bouwen of te verbouwen.
Hier komt natuurlijk heel wat bij kijken en dan verdwijnt het aspect 'beveiliging' vaak in de vergeethoek.

Uw woning achteraf beveiligen is vaak duurder dan wanneer u dit van bij de aanvang voorziet.
Voorkomen is dus beter dan genezen!

Het is belangrijk dat de beveiliging aangepast is aan de noden van uw woning.
De inbraakveiligheid van uw woning begint reeds bij de keuze van ramen en deuren.
De diefstalpreventieadviseur kan u hiermee helpen.
Zij/hij komt gratis aan huis en geeft advies om uw woning tegen inbraken te beschermen. Op basis van het bouwplan worden de kritieke punten, de ramen, de deuren en de gevelopeningen bekeken en besproken.

Bovendien komt de stad Sint-Truiden via de premie inbraakbeveiliging financieel tegemoet aan burgers, die maatregelen nemen om hun woning te beveiligen.

Indien u geïnteresseerd bent in een advies op maat of indien u informatie wenst over de premie inbraakbeveiliging, dan kan u steeds contact opnemen met Kristien Vanderhoeven op het nummer 011-70 19 90.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groeten

Kristien Vanderhoeven diefstalpreventieadviseur	Steve Provost Korpschef hoofdcommissaris van politie	Veerle Heeren burgemeester

borgstelling voor het kappen en heraan te planten hoogstammige bomen

Geachte

Op basis van het besluit van de gemeenteraad van 28 januari 2019 betreffende het 'reglement financiële waarborg als last bij de omgevingsvergunningen' wordt er een, borgstelling gevraagd bij omgevingsvergunningen die betrekking hebben op het kappen en heraanplanten van hoogstammige bomen.

Deze borg dient ten laatste voor de aanvang van de werken/kapping gesteld te zijn. Een bewijs van de borgstelling dient schriftelijk overgemaakt te worden aan de dienst Omgeving. Wanneer niet aan deze voorwaarden wordt voldaan mogen de werken niet aanvangen.

De borgstelling moet gestort worden op volgend rekeningnummer: BE98 0910 0049 1493.

De heraanplanting dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de plannen en opgelegde voorwaarden in de omgevingsvergunning.

Na uitvoering van de werken kan u de vrijgave van de borg aanvragen aan het college van burgemeester en schepenen.

Deze dient onderbouwd te zijn van de nodige sluitende bewijzen en/of fotomateriaal dat aantoont dat alle opgelegde aanplantingen als leefbaar kunnen worden beschouwd.

Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing uiterlijk 3 maanden na de aanvraag tot vrijgave. De vrijgave van de borg gebeurt in zijn geheel. Een vervroegde terugbetaling van de borg is niet mogelijk.

Hopend u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten

Kathleen Bergoets
algemeen directeur

Veerle Heeren
burgemeester

DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
VA_VP_N_verkavelingsplan.pdf	ArjRPQ+GiTRC+Z9Xe8Yz5Q==
1638271132074_v_20210018_vk_voorschriften_verkaveling.pdf	8c64cf6ec0b6130459ab1b22e5398967
VA_DP_N_dwarsprofiel.pdf	MKBEwSRy0eejkv6KdiMhew==
Brief_AV-719-2021-00511-B_20211025_gunstig.pdf	rxayT1n46KNinBFJfApNsw==
VA_D_N_detail.pdf	NKUkRDagenR9hkLK8kmWQQ==
Advies Archeologie Borgwormsesteenweg.pdf	e7a120b4c17726b9b7af9836c710d5d6
VA_LP_N_lengteprofiel_aangepast.pdf	R/ZT4PUDOlcFIKVSnwbz4A==
Wateradvies_bijlage (1).pdf	0qCM5fLpunQndxqo4NkXfw==
Ontvangstbevestiging_archeologienota.pdf	SyevzJpaMKSEQIi0aNDa1A==
Sint-Truiden_Borgwormsesteenweg_Delcour Tom_WT.pdf	gGx3/n68+NUL2q7KRrEEUQ==
Sint-Truiden_Borgwormsesteenweg_Delcour Tom_bijlage 2.pdf	WBHzAS8KpTUBJ8ANILAASQ==
VA_OP_B_opmetingsplan.pdf	MVrTyhnen8q7yB6Fy9pshw==
Brief_AV-719-2021-00511_20211103_gunstig.pdf	nXT1wjTwrCvSuDM4MvKwTA==
Sint-Truiden_Borgwormsesteenweg_Delcour Tom_bijlage 1.pdf	vqFGZcp/vW0U3Zy5xem9w==
Sint-Truiden_Borgwormsesteenweg_Delcour Tom_2de WT.pdf	J4cW8iEqcYB0V432Y0WDUg==
AD_2021_004173_v1.pdf	m2Vgt/WpISJj3BcW4pF5Fg==
D289123.pdf	BNyp/I9Gnv76RPkdCmXGDg==
Brief_AV-719-2021-00511-A_20211025_gunstig.pdf	LsXBpLa1ku6zvBkvn1QvOg==
0000289123_ADV3.pdf	UxuMr0xiPu4D1mdRnm/+wA==

Voorschriften verkaveling V_20210018

Referentie omgevingsloket **OMV_2021094133**
Projectnaam **verkaveling van 4 open bebouwingen**
Ligging **Afdeling 71009, sectie D, perceel 490B**

Algemene voorschriften

Toelichting	Voorschrift

Voorschriften groepkavel

Toelichting	Voorschrift
Zijtuinstrook	In de linker zijtuin van zowel lot 1, lot 2 als lot 3 wordt een ondergrondse leegloop buis (>d180mm) aangebracht. Deze leegloopbuis loopt vanaf de achterkant van de aarden dam tot t.h.v. het openbaar terrein waar deze leegloopbuis bovengronds uitmond. Op lot 4 dient een zone voorzien te worden waar het water van de noodoverlaat over het perceel vanaf de dam naar de straat kan vloeien. Dit kan voorzien worden met een zonk of een geprofileerde zone. Dit om het overvloed aan water, indien het gedeelte achter de dam volledig vol staat, af te voeren naar de straat.
Om het groene karakter te accentueren zijn enkel groen afsluitingen toegestaan.	De afsluitingen op de perceelgrens hebben een maximaal hoogte van 2m. Tenzij de 2 aanpalende eigenaars beiden akkoord zijn met een hogere afsluiting.
Om het groene karakter te accentueren zijn enkel groen afsluitingen toegestaan.	Op de perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen met streekeigen gewassen, draadafsluitingen met klimop,...)
Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Binnen de voorziene achtertuinstroken kunnen tegen de perceelsgrenzen eventueel constructies aanvaard worden. Plaatsing tegen de perceelsgrens kan enkel indien de aanpalende eigenaar geen gegrond bezwaar indient.	* Op 1m van de perceelsgrens bij groenafsluiting * Tegen de perceelsgrens volgens de voorwaarden van de toelichting * Kroonlijsthoogte max. 3m * Nokhoogte max. 4,5m * Max. 30m² als totale oppervlakte De losstaande bijbouw in de achtertuin mag niet gebruikt worden om auto's te stallen.
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te blijven.	Over de achterste 5m van de loten is een groenstrook voorzien voor streekeigen beplantingen. Deze strook dient ten alle tijden vrij te blijven van constructies. Dit vormt de grens tussen het agrarisch gebied en het woongebied. Over de laatste meter van de tuin en de eerste meter van de groenstrook wordt een natuurlijke dam aangelegd. Deze dam moet het eventuele afstromend (modder-)water afkomstig van het akkerland opvangen.De groenstrook kan dan functioneren als infiltratiegebied. Er worden ook 3 leegloop buizen

Team Omgeving en Wonen
Stadskantoor
Kazernestraat 13 | 3800 Sint-Truiden
T 011 70 14 14 | info.omgevingsvergunningen@sint-truiden.be

	voorzien die, bij extreem regenval, het water naar de straat afvoeren. T.h.v. de dam bij lot 4 wordt een noodoverlaat voorzien. Dit is een verstevigde verlaagde zone in de dam. De noodoverlaat zorgt ervoor dat het water 'kan ontsnappen' indien het gebied achter de dam volledig vol loopt.
Aantal bouwlagen	Maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijst- of dakrandhoogte van maximaal 6,50m te meten vanaf het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping.
Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor bebouwing en voor verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van een bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie,...	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor de hoofdgebouwen vastgesteld. De bouwdiepte wordt beperkt tot maximaal 13m vanaf de voorbouwlijn van de bouwzone. De voorbouwlijn van de bouwzone is gelegen op 21m vanaf de as van de voorliggend weg. De open zijgevels op minimaal 3m van de perceelsgrenzen. Door de inplanting op deze manier uit te voeren zijn de nieuwe hoofgebouwen op ruime afstand gelegen van de aanpalende bestaande woningen. Hierdoor is er geen last van lichthinder of een privacy probleem.
Algemene toelichting maatregelen water- en modderstroom.	De maatregelen die er dienen genomen te worden om de woningen te beschermen tegen water- en modderstromen zijn de verantwoordelijkheid van de verkavelaar. De maatregelen (dam, leegloopbuis, zonk,...) zijn de minimale maatregelen die er getroffen moeten worden voor deze verkaveling. Deze maatregelen gaan de overlast aan water en modder beperken, maar gaan deze niet vermijden of oplossen. Bijkomende maatregelen om de overlast aan water en modder nog meer te voorkomen mogen steeds genomen worden.
Alle constructies (hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen) moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhorend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.	Kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen. Gevelmaterialen: - overwegend baksteen en/of andere duurzame materialen. Dakmaterialen: - vrij te kiezen, zolang het om duurzame en esthetisch verantwoorde materialen gaat.

De hoofdbestemming bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning zoals omschreven in VCRO toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning. De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nevenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.	Hoofdbestemming zone voor hoofdgebouw: - grondgebonden eengezinswoningen; - zorgwoningen *Nevenbestemming zone voor hoofdgebouw:* Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel en horeca zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie 2° de complementaire functie situeert zich op de gelijkvloerse verdieping. 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximale vloeroppervlakte van 30 % van de gelijkvloerse verdieping. 4° er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossingen die hiervoor geboden worden.
Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum en worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen (kiezelverhardingen allerhande, poreuze beton(klinkers) en verhardingsmaterialen waarvan wetenschappelijk bewezen is dat ze waterdoorlatend zijn).	Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum (max. 30m²) en worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen (kiezelverhardingen allerhande, poreuze beton(klinkers) en verhardingsmaterialen waarvan wetenschappelijk bewezen is dat ze waterdoorlatend zijn).
Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering. De verharde oppervlakken worden zo beperkt mogelijk gehouden en zo optimaal mogelijk voorzien van waterdoorlatend materiaal zoals verhard gras, geperforeerde tegels, tegels die op minstens 15mm van elkaar geplaatst worden, ...	Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum en worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen (kiezelverhardingen allerhande, poreuze beton(klinkers) en verhardingsmaterialen waarvan wetenschappelijk bewezen is dat ze waterdoorlatend zijn). Het huidige maaiveld dient aangehouden te worden, er mag geen ophoging plaatsvinden.
Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein. 	Kwalitatieve overgangszone. Parkeren in deze zone is toegelaten voor zover de verharde oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van de voortuin bedraagt. Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum en worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen (kiezelverhardingen allerhande, poreuze beton(klinkers) en verhardingsmaterialen waarvan wetenschappelijk bewezen is dat ze waterdoorlatend zijn). Aan de aansluiting met het openbaar

	domein dient de breedte van de oprit beperkt te worden tot maximaal 3m.
Ondergrondse gedeeltes	Een kelder is mogelijk onder de volledige bouwzone mits deze volledig is afgesloten. Een garage is hierdoor niet mogelijk in de kelder.
Dakuitvoering	De dakvorm is vrij te kiezen binnen de grenzen van het volume gevormd door maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximaal 6,50m en een nokhoogte van maximaal 10.5m.
Kroonlijsthoogte	Het hoofdgebouw heeft een maximale kroonlijsthoogte van 6.5m t.o.v. de nulpas van het gelijkvloers.
nokhoogte	Het hoofgebouw heeft een maximale nokhoogte van 10.5m t.o.v. de nulpas van het gelijkvloers.

Voorschriften kavels

Kavel	Toelichting	Voorschrift

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Stad Sint-Truiden
Kazernestraat 13
3800 Sint-Truiden

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	contact via	Hasselt
06/07/2021	2021094133	D289123	Hajar El Bouazzaoui Email: verkavelingen.oost@fluvius.be T 078 35 35 34	19 juli 2021

Vergunningsadvies van Fluvius voor het project
gelegen langs de Borgwormsesteenweg naast 17 ... **te** 3800 Sint-Truiden
initiatiefnemer: Landmeter Tom Delcour bvba, Brugstraat 3, 3870 Heers

Geachte burgemeester,
Geachte schepenen,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag van 06/07/2021 betreffende het bovenvermeld project, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen.

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

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

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

Voor dit project zonder netuitbreiding sturen wij de initiatiefnemer een offerte ter dekking van de kosten voor het capaciteitsbeslag.

Riolering

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

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.
De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.
Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake.
Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.
Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Aan volgende voorwaarden dient voldaan te worden:

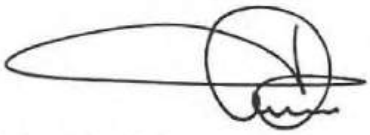
- De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.

Voor bijkomende informatie kan contact opgenomen worden met de Fluvius Infolijn - 078 35 35 34.

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

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

Met vriendelijke groeten,



Wim Den Roover
Directeur Netuitbating