

Omgevingsvergunning

Dossiernummer stad: VVO2020/0048
Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2020005397

Het stadsbestuur deelt mee dat op 21-02-2020, door een aanvraag van omgevingsvergunning werd ingediend bij de gemeente met dossiernummer omgevingsloket OMV_2020005397, voor het verkavelen van percelen in 23 loten voor bebouwing en de aanleg van wegenis. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19-03-2020. De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Spijbelveld en met als kadastrale omschrijving 72030F0665/00V000, 72030F0663/00H003, 72030F0666/00R000.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van percelen in 23 loten voor bebouwing en de aanleg van wegenis wat betreft de verkavelingen.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het Decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, het Besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering, houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlaem II), de bijhorende uitvoeringsbesluiten en alle latere wijzigingen aan voorgaanden.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Stedenbouwkundige handelingen

Gewestplan	gewestplan Neerpelt-Bree, goedgekeurd op 22-03-1978 bestemmingen: woongebied, woonuitbreidingsgebied
RUP	Agnetendal Extramuros bestemming: zone voor wonen
BPA	het voorwerp van de aanvraag is niet binnen een BPA gelegen
Verkaveling	het voorwerp van de aanvraag is deel binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling gelegen V0648, vergund op 27-03-1995 (lot 12)

2. Historiek

Stedenbouwkundige vergunningen

2011/00228 – vergund – 12-12-2011 – het bouwen van bergruimte
2008/00006 – vergund – 21-03-2008 – slopen van een woning met bijgebouwen
1999/00389 – vergund – 14-02-2000 – grondige snoei en uitdunning van bermvegetatie
1999/00176 – vergund – 14-06-1999 – het plaatsen van een reclamebord voor het internaat
199700304 – vergund – 22-12-1997 – het kappen van 9 grote Pinus-strobusdennen
1975/00036 – vergund – 12-08-1975 – het bouwen van een berging en sanitair

Geacteerde meldingen

Er werd geen akte genomen van een stedenbouwkundige melding binnen het voorwerp van de aanvraag.

Stedenbouwkundige attesten

Er werd geen stedenbouwkundig attest vastgesteld binnen het voorwerp van de aanvraag.

Overtredingen

Er werd geen overtreding vastgesteld binnen het voorwerp van de aanvraag.

Milieuvergunningen en -meldingen

1/2/79/041 – vergund van 19-12-1979 tot 19-12-2009 - bijenhal

Omgevingsvergunningen

Er werd geen omgevingsvergunning afgeleverd binnen de locatie van de aanvraag.

3. Openbaar onderzoek/bevraging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 04-05-2020 tot en met 02-06-2020.

4. Resultaten van het openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

5. Resultaten bevraging aanpalende eigenaar

n.v.t.

6. Adviezen

- Hulpverleningszone Noord-Limburg – 25-03-2020 – volledig gunstig met voorwaarden
- Fluvius – 21-04-2020 – volledig gunstig met voorwaarden
- Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening – 25-03-2020 – volledig gunstig met voorwaarden

7. Inhoudelijke beoordeling

7.a. Beschrijving van de omgeving, de aanvraag en de historiek

De aanvraag beoogt het verkavelen van percelen in 23 loten voor bebouwing en het aanleggen van wegenis.

Rond de nieuwe woon- en speelstraat Spijbelveld worden 17 loten voorzien voor halfopen bebouwing, 3 loten voor gesloten bebouwing, 1 lot voor open bebouwing en 2 loten voor meergezinswoningen.

Ze variëren in grootte van 164,90m² tot 728,99m². Het parkeren wordt voorzien op het eigen perceel of in collectieve carports voor de centraal gelegen woongelegenheden en bijkomend op het openbaar domein.

Langs de oost- en westzijde wordt een groenbuffer voorzien op de overgang naar de omliggende kavels.

Centraal wordt er een openbaar groenplein aangelegd.

Aan de westzijde wordt een doorsteek voorzien voor zacht verkeer naar de Apotheke Hendrixstraat.

Er worden 22 bomen geveld, 2 bomen (op de loten 12 en 13) blijven behouden. Er worden 10 nieuwe bomen aangeplant langs de woon- en speelstraat en er worden groenbuffers aangelegd.

De aanvraag is gesitueerd op de voormalige speelplaats van de schoolsite van het Agnetendal, nabij het centrum van Peer. Het binnengebied wordt omgeven door zij- en achtertuinen van woningen in hoofdzakelijk open bebouwing.

7.b. Toetsing voorschriften

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de van toepassing zijnde voorschriften.

Volgens art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen na openbaar onderzoek beperkte afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmeting en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximale vloerindex en het aantal bouwlagen.

Andere zoneringsgegevens

De aanvraag is gelegen in een vogelrichtlijngebied (BVR 17 oktober 1998).

Andere decreten

Het decreet grond- en pandenbeleid Deze aanvraag valt niet onder toepassing van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Volgende normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod zijn van toepassing op de aanvraag: Het betreft een verkaveling van meer dan 10 loten op gronden van een natuurlijk of rechtspersoon. Er dient een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt te worden van 20%. 21 van de 23 loten zijn kleiner dan 500m² waardoor hieraan voldaan is.

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Verordeningen

Volgende verordeningen zijn van toepassing:

De gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009 en latere wijzigingen)

De aanvraag valt niet onder toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Gemeentelijke verordeningen

De gemeentelijke verordening inzake beplantingen (Deputatie 20 februari 2002, aangepast 10 juli 2002)

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende parkeerplaatsen, fietsenstallingen en bergingen (GR 13 juni 2018).

Erfdienstbaarheden

///

7.c. Wegenis

De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 17-06-2020 het volgende beslist: De Gemeenteraad keurt het wegtracé en de inlijving bij het openbaar domein van verkaveling Spijbelveld goed.

7.d. Watertoets

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid (BVR 18 juli 2003 en latere wijzigingen).

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden 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 infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

7.e. Mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Uit de aanvraag moet in alle redelijkheid worden afgeleid dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

7.f. Natuurtoets

De basisvoorwaarde van de natuurtoets is het stand-still principe, dat inhoudt dat de natuur in geen geval achteruit mag gaan. De algemene zorgplicht en de ecologische compensatie ondersteunen dit principe.

Volgens de zorgplicht moet iedereen zorg dragen voor de natuur zodat die geen onherstelbare schade lijdt. Is er toch schade, dan moet de natuur volgens de ecologische compensatie hersteld worden.

Er worden 22 bomen geveld, 2 bomen (op de loten 12 en 13) blijven behouden. Er worden 10 nieuwe bomen en openbare groenzones aangeplant langs de woon- en speelstraat en er worden groenbuffers aangelegd aan de oost- en westzijde. Centraal wordt een openbaar, groen park aangelegd. De doorsteek voor zacht verkeer wordt eveneens omgeven door openbaar groen. De waardevolle eik op het aangrenzende perceel moet behouden blijven.

7.g. Erfgoed- en/of archeologietoets

n.v.t.

7.h. Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

n.v.t.

7.i. Bespreking adviezen

Externe adviezen

Adviesverlener: Hulpverleningszone Noord-Limburg

Datum advies: 25-03-2020

Omschrijving advies:

Hulpverleningszone Nood-Limburg geeft een gunstig advies op voorwaarde dat onderstaande richtlijnen opgevolgd worden:

1. De woningen dienen bereikbaar te zijn voor de voertuigen van de brandweer.
Een toegangsmogelijkheid voor de voertuigen van de brandweer moet de volgende karakteristieken vertonen:
 - minimale breedte: 4 meter, 8 meter indien doodlopend;
 - minimale vrije hoogte: 4 meter;
 - minimale draaistraal: 11 meter aan de binnenkant en 15 meter aan de buitenkant – op voorwaarde dat er geen obstakels zijn binnen een afstand van 1 m van de binnen- of buitenkant ter hoogte van de bocht;
 - maximale helling 6%;
 - draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 ton er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen, met de mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 ton te dragen.
2. Op de openbare weg dienen op een onderlinge afstand van ongeveer 100 meter ondergrondse hydranten, afgetakt van het openbaar waterleidingnet via een leiding van diameter minstens 80 mm, aangebracht worden.
Beoordeling advies: Het advies wordt bijgetreden. De voorwaarden worden overgenomen.

Adviesverlener: Fluvius met referentie D/0000281961

Datum advies: 21-04-2020

Omschrijving advies:

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag van 23/03/2020 betreffende het bovenvermeld project, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen. In uw stad is Fluvius actief voor volgende disciplines: Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie, Riolering

De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen van de nutsmaatschappijen en in dit geval de volgende reglementen van de distributienetbeheerder(s): nl. het "Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten" en de reglementen omtrent riolering. Deze reglementen vindt u op onze website www.fluvius.be. Voor de activiteiten aardgas - elektriciteit - kabeltelevisie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project. Voor projecten zonder netuitbreiding sturen wij de initiatiefnemer een offerte ter dekking van de kosten voor het capaciteitsbeslag. Voor projecten waarbij netuitbreidingen nodig zijn, zal Fluvius een netstudie starten waaruit een gedetailleerde offerte zal volgen aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient de gevraagde tussenkomsten, zoals vermeld in deze offerte, steeds te betalen aan Fluvius vóór het in uitvoering brengen van zijn vergunning.

In deze offerte zullen tevens alle specifieke voorwaarden voor dit project worden opgenomen. Zo dient o.a. een vrije, openbare ruimte ter beschikking te zijn langsheen alle percelen, en dit met een breedte van minstens 1,5 m tegen de rooilijn en indien van toepassing langs beide zijden van de straat, waarin de nutsvoorzieningen aangelegd worden. Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen bevinden in deze ruimte. Afhankelijk van de grootte van het project dienen mogelijks een of meerdere ruimte(s) voor een distributiecabine elektriciteit en/of aardgas ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius. Voor elektriciteit heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 6,45m x 5,70m. Voor aardgas heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 3,50m x 3,60m. Beide zones moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanop het openbaar domein. De bereikbaarheid, inplanting en bouwkundige voorwaarden dienen besproken te worden met Fluvius, en dit vóór het in uitvoering brengen van de vergunning. Wij dienen van de initiatiefnemer de schriftelijke toelating(en) te ontvangen in verband met de inplanting(en) en de kosteloze overdracht van de nodige grond(en) voor zover deze niet in het openbaar domein wordt voorzien. Indien de woningen niet 100% verticaal gescheiden zijn moet – omwille van veiligheidsredenen met betrekking tot aardgas - één (of meerdere) gemeenschappelijke tellerlokalen worden voorzien op de gelijkvloerse verdieping die voor alle woonheden beschikbaar zijn, en dit zowel voor de tellers aardgas als elektriciteit.

Riolering

Zie advies dienst riolering.

Beoordeling advies: Het advies wordt bijgetreden. De voorwaarden worden overgenomen.

Adviesverlener: Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening

Datum advies: 25-03-2020

Omschrijving advies:

Er is een uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Bovendien kunnen we u ook melden dat de Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De Werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

De kosten van de uitbreiding en eventuele aanpassingen aan deze installaties zijn ten laste van de opdrachtgever. Omwille van het aantal percelen is er een capaciteitsmeting nodig, deze capaciteitsmeting moet door de opdrachtgever zelf aangevraagd worden. De kosten van deze capaciteitsmeting zijn ten laste van de verkavelaar. 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.

Beoordeling advies: Het advies wordt bijgetreden. De voorwaarden worden overgenomen.

Interne adviezen

///

7.j. Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag geeft een invulling aan de voormalige speelplaats van de schoolsite van het Agnetendal, nabij het centrum van Peer.

De aanvraag wijkt beperkt af van de voorschriften van het RUP. De breedte van de groenbuffer naast lot 7 wordt verdeeld over de loten 1 tot en met 6. Hierdoor hebben deze een kavelbreedte van 10,70m i.p.v. minimum 11,00m. De afwijking is beperkt. Het bouwkader is nog voldoende ruim om een kwalitatieve woning te kunnen voorzien. Tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

Lot 26 en 27 maken reeds deel uit van een bestaande verkaveling. Het gaat om lot 12 van V0648, vergund op 27-03-1995. Voorliggende aanvraag is tevens een verkavelingswijziging voor dit betreffende lot.

Bij de uitvoering van de werken voor de aanleg van de doorsteek voor zacht verkeer naar de Apotheek Hendrixstraat dienen de nodige voorzorgen genomen te worden om de waardevolle eik op perceel 669D2 geen schade toe te brengen.

In het kader van het klimaatplan wordt er maximaal ingezet op het vermijden van hitte-eilanden en problemen met de waterhuishouding. Hiertoe dienen verhardingen tot een minimum beperkt te worden. Om de kwaliteit van het straatbeeld te vrijwaren en bij te dragen tot het groene karakter van de verkaveling dienen de voortuinen minimaal verhard en maximaal beplant te worden. Volgende bijkomende verkavelingsvoorschriften dienen opgelegd te worden:

- Het verhardingspercentage van de onbebouwde delen van het perceel bedraagt maximaal 50%.

- Het verhardingspercentage van de voortuin bedraagt maximaal 50%.

De overige oppervlakte dient ingevuld te worden met een groenaanplant.

Voor de loten 1 t.e.m. 13, 21/A en 27 dienen de afsluitingen te bestaan uit een scherm van levend groen om het groene karakter van de verkaveling te vrijwaren. Dit kan een haagbeplanting zijn of een draad in combinatie met een begroeiing of haag. Een gesloten, niet-levende afsluiting is enkel toegestaan vanaf de voorgevel tot 4,00m achter de achtergevellijn van het theoretische bouwkader. Deze dient uitgevoerd te worden in dezelfde gevelsteen/materialen als de woning en heeft een maximale hoogte van 2,00m.

8. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 19-06-2020.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert de aanvraag tot omgevingsvergunning volledig gunstig met voorwaarden.

BESLUIT

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 26-06-2020, tot het toekennen van een volledige vergunning met voorwaarden.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Noord-Limburg, afgeleverd op 25-03-2020, dienen nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius, afgeleverd op 21-04-2020, dienen nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, afgeleverd op 25-03-2020, dienen nageleefd te worden.
- Bij de uitvoering van de werken voor de aanleg van de doorsteek voor zacht verkeer naar de Apotheker Hendrixstraat dienen de nodige voorzorgen genomen te worden om de waardevolle eik op perceel 669D2 geen schade toe te brengen.
- Volgende bijkomende verkavelingsvoorschriften worden opgelegd:
 - Het verhardingspercentage van de onbebouwde delen van het perceel bedraagt maximaal 50%.
 - Het verhardingspercentage van de voortuin bedraagt maximaal 50%.De overige oppervlakte dient ingevuld te worden met een groenaanplant.
 - Voor de loten 1 t.e.m. 13, 21/A en 27 dienen de afsluitingen te bestaan uit een scherm van levend groen. Dit kan een haagbeplanting zijn of een draad in combinatie met een begroeiing of haag. Een gesloten, niet-levende afsluiting is enkel toegestaan vanaf de voorgevel tot 4,00m achter de achtergevellijn van het theoretische bouwkader. Deze dient uitgevoerd te worden in dezelfde gevelsteen/materialen als de woning en heeft een maximale hoogte van 2,00m.
- Indien de initiatiefnemer de keuze maakt om geen netuitbreiding voor aardgas te voorzien voor het project (cfr gewijzigde Energiedecreet van 10 maart 2017) betekent dit dat de nieuwe percelen/woningen niet aansluitbaar zijn op het aardgasnet op het ogenblik van het in uitvoering brengen van deze vergunning. De kosten voor een eventuele netuitbreiding/aansluiting op het aardgasnet zijn aldus ten laste van de toekomstige eigenaar(s).
- Het vellen van de 22 bomen moeten uitgevoerd worden tussen 1 juli en 1 maart. Het afkomende takhout moet afgevoerd worden. Mogelijk aanwezig slingeruivul dient verwijderd te worden en op een wettelijke manier afgevoerd. Tijdens het plantseizoen volgend op de realisatie van de wegenis dienen de nieuwe bomen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, aangeplant te worden op het perceel. De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in en het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Bij uitval dient in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel 10 hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.
- De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 03-11-2019 met referentienummer 12742 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden.

Lot 26 en 27 maken reeds deel uit van een bestaande verkaveling. Het gaat om lot 12 van V0648, vergund op 27-03-1995. Voorliggende aanvraag omvat tevens een verkavelingswijziging voor dit betreffende lot.

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

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

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van 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) 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.

Het beroep in de praktijk:

Als vergunningsaanvrager kan u een beroep instellen tegen deze beslissing.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan u beroep indienen bij de Deputatie van de provincie Limburg.

Bezorg hiertoe een beroepschrift via www.omgevingsloket.be, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs aan:

De Deputatie van de provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

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

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (de datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig bij aangetekende brief, via afgifte tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket 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 <<Gemeente Aanvraag + adres gemeente>>

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

- uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
- de volgende referentie: <<Projectnummer loket>>;
- de redenen waarom u beroep aantekent;
- 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;
- of u gehoord wenst te worden.

Een dossiertaks is verschuldigd bij het indienen van een beroep tegen een beslissing in eerste aanleg over een aanvraag tot omgevingsvergunning, behalve in geval van een beroep tegen een stilzwijgende weigering.

De dossiertaks bedraagt 100,00 euro. Een bewijs van betaling van de dossiertaks wordt bij het beroepschrift gevoegd:

De dossiertaks is in het geval van een beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenaars, verschuldigd op rekening van de provincie op het rekeningnummer:

- Rekeningnr. IBAN BE18 0910 1811 3565 - BIC GKCCBEBB
- Provincie Limburg, Universiteitslaan 1, te 3500 Hasselt
- Verplichte mededeling: "OV – Peer – naam van de aanvrager/verzoeker/beroeper"

Voeg het betalingsbewijs steeds toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 t.e.m. 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in de artikels 73 t.e.m. 79 en artikels 86 t.e.m. 93 in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Meer info vindt u ook op www.omgevingsloket.be en op www.limburg.be.

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.

Verkaveling 'SPIJBELVELD'

Stedenbouwkundige voorschriften

Februari 2020

Algemeen

1. RUP Agnetendal extramuros (5.07.2017) is van toepassing op de verkaveling. De algemene voorschriften van het RUP zijn nog extra toegevoegd aan dit document.
2. De stedenbouwkundige voorschriften hebben voorrang op de grafische bepalingen van het verkavelingsplan, tenzij anders bepaald in de voorschriften.
3. De plaatsing van afval, wrakken en/of containers is verboden. Bovengrondse brandstoftanks zijn eveneens verboden.
4. Per wooneenheid is slechts één ondergeschikte bestemming toegelaten. De ondergeschikte bestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming. De ondergeschikte bestemming moet in relatie staan tot de woonfunctie en als één geheel beschouwd worden.

Lot 1 t.e.m. lot lot 13

- Enkel grondgebonden ééngezinswoningen zijn toegelaten.
- Halfopen bebouwing is overal toegelaten.
- Inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsplan:
 - De voorgevel van het hoofdgebouw wordt ingeplant op 3,00m van de rooilijn.
 - De afstand van het hoofdgebouw tot de niet bebouwde zijperceelgrens bedraagt minstens 3,00m, tenzij anders aangeduid op het verkavelingsplan.
 - De afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt minstens 10,00m gemeten vanaf de achtergevel, tenzij in geval van restpercelen waar een diepte van minimaal 7,50m toegelaten is.
 - De bouwdiepte bedraagt maximaal 12,00m, gemeten vanaf de voorgevel.
- Het bouwvolume dient begrepen te zijn binnen het maximale gabarit van een gebouw bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak. De inrichting van een bijkomende bouwlaag onder het dak is toegelaten. Deze laag kan voorzien worden onder het hellend dak of kan uitgevoerd worden met een plat dak met een teruggetrokken bouwlijn.
- De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte bedraagt maximaal 8,00m en de nokhoogte maximaal 13,00m.
- De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de helling maximaal 45°.
- Er dient een architecturale eenheid tussen 2 aaneengesloten gebouwen te zijn (evenals tussen lot 1 en lot 21A)
- Materiaalgebruik
 - Gevels uit te voeren in gevelsteen, natuursteen, baksteen geleverd in lichte kleur, bepleistering of duurzame panelen.
 - Gevelbekledingen met hout, pannen, kunststof of metaal zijn toegelaten als accent in de geveloppervlakte.

Lot 14 t.e.m. lot 20

- Enkel grondgebonden eengezinswoningen zijn toegelaten.
- Lot 14/16/17/20 zijn van het type halfopen bebouwing, lot 15/18/19 zijn van het type gesloten bebouwing.
- Inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsplan:
 - De voorgevel van het hoofdgebouw wordt ingeplant op 2,00m van de rooilijn.
 - De afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt minstens 5,00m, gemeten vanaf de achtergevel.
 - De bouwdiepte bedraagt maximaal 10,00m, gemeten vanaf de voorgevel.
- Het bouwvolume dient begrepen te zijn binnen het maximale gabarit van een gebouw bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak. De inrichting van een bijkomende woonlaag onder het dak is toegelaten. Deze laag kan voorzien worden onder het hellend dak of kan uitgevoerd worden met een plat dak met een teruggetrokken bouwlijn.
- De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte bedraagt maximaal 8,00m en de nokhoogte maximaal 13,00m.
- De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de helling maximaal 45°.
- Er dient een architecturale eenheid te zijn tussen de verschillende loten.
- Materiaalgebruik
 - Gevels uit te voeren in gevelsteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur, bepleistering of duurzame panelen.
 - Gevelbekledingen met hout, pannen, kunststof of metaal zijn toegelaten als accent in de geveloppervlakte.

Lot 21/A

- Enkel meergezinswoningen zijn toegelaten.
- Maximaal 3 wooneenheden zijn toegelaten.
- Inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsplan:
 - Gelijkvloers :
 - de voorgevel van het hoofdgebouw wordt inplant op 3,00m van de rooilijn.
 - De zijgevel van het hoofdgebouw wordt ingeplant op de grens met de aanliggende zone voor wonen lot 1.
 - Verdieping
 - De maximale bouwdiepte op de verdiepingen is 8m00.
 - Inplanting conform stippellijn op het verkavelingsplan.
 - De afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt minstens 10,00m gemeten vanaf de achtergevel.
 - De bouwdiepte bedraagt maximaal 12,00m, gemeten vanaf de voorgevel.
- De gebouwen bestaan uit maximaal drie volwaardige bouwlagen.
- De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte bedraagt maximaal 11,00m en de nokhoogte maximaal 16,00m.
- De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de helling maximaal 45°.
- De bebouwing dient een architecturale eenheid te vormen met lot 1.
- Materiaalgebruik
 - Gevels uit te voeren in gevelsteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur, bepleistering of duurzame panelen.
 - Gevelbekledingen met hout, pannen, kunststof of metaal zijn toegelaten als accent in de geveloppervlakte.

Lot 22/A

- Enkel meergezinswoningen zijn toegelaten.
- Maximaal 11 wooneenheden zijn toegelaten.
- Inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsplan:
 - De bouwdiepte bedraagt maximaal 15,00m op het gelijkvloers en de eerste verdieping en maximaal 12,00m op de tweede verdieping, gemeten vanaf de voorgevel.
- De gebouwen bestaan uit maximaal drie volwaardige bouwlagen.
- De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte bedraagt maximaal 11,00m en de nokhoogte maximaal 16,00m.
- De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de helling maximaal 45°.
- Materiaalgebruik
 - Gevels uit te voeren in gevelsteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur, bepleistering of duurzame panelen.
 - Gevelbekledingen met hout, pannen, kunststof of metaal zijn toegelaten als accent in de geveloppervlakte.

Lot 23/A

- Minimaal 3 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden. Dit kan in de vorm van een open carport constructie.
- De overige ruimte kan ingenomen worden door een bebouwing in functie van bergruimte voor de woningen lot 14,15,16 volgens de grafische aanduiding op plannen:
 - Voorgevellijn van de buitenberging dient aan te sluiten aan de voorgevellijn van lot 16.
 - De zuidwestelijke gevel kan tot op de rooilijn bebouwd worden.
- Dakvorm : plat dak.
- Bouwhoogte van maximaal 3,00m.
- Materiaalgebruik
 - Gevels uit te voeren in gevelsteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur, bepleistering of duurzame panelen.
 - Gevelbekledingen met hout, pannen, kunststof of metaal zijn toegelaten als accent in de geveloppervlakte.
- Bebouwing lot 23/A dient een architecturale eenheid te vormen met lot 14,15,16.

Lot 23/B

- Minimaal 4 parkeerplaatsen + een zone voor fietsparkeren dienen voorzien te worden. Dit kan in de vorm van een open carport constructie.
- De overige ruimte kan ingenomen worden door een bebouwing in functie van bergruimte voor de woningen lot 17,18,19,20 volgens de grafische aanduiding op plannen:
 - De voorgevels van het bijgebouw worden ingeplant op minstens 2,00m van de rooilijn.
- Dakvorm: plat dak.
- Bouwhoogte van maximaal 3,00m.
- Materiaalgebruik
 - Gevels uit te voeren in gevelsteen, natuursteen, baksteen geleverd in lichte kleur, bepleistering of duurzame panelen.
 - Gevelbekledingen met hout, pannen, kunststof of metaal zijn toegelaten als accent in de geveloppervlakte.
- Bebouwing lot 23/B dient een architecturale eenheid te vormen met lot 17,18,19,20.

Lot 21/C + lot 22B

- Zone voor parkeerplaatsen in de zones zoals aangeduid op grafische plannen.
- Lot 21/C maximaal 4 parkeerplaatsen zijn toegelaten:
- Lot 22/B maximaal 11 parkeerplaatsen zijn toegelaten
- Lot 21/C+ lot 22B: carports
 - Open carport constructies zijn toegelaten (geen wanden toegelaten):
 - Deze dient geïntegreerd te worden met de aanpalende elektriciteitscabine (lot25)
 - Groen dak te voorzien over het gehele oppervlakte van het dak
 - Alle parkeerplaatsen (lot 21C+ lot 22B) + elektriciteitscabine (lot 25) onder hetzelfde dak
- De randen dienen maximaal ingegroend te worden.

Lot 24

- Zone voor openbaar domein conform plannen en technisch bestek verkavelingsaanvraag.

Lot 25

- Zone voor het voorzien van een MS of HS cabine.
- Inplanting van de MS of HS cabine binnen de contouren zoals grafisch aangegeven op het verkavelingsplan.
- Dakvorm: plat dak.
- Kroonlijsthoogte: maximaal 3m00 hoogte.
- Wanden van de cabine worden uitgevoerd in dezelfde materialen als de gevels van het hoofdgebouw lot 22/A
- Buitenschil dient opgericht cfr de bepalingen van Fluvius.

Lot 26

- Dit lot wordt ingericht als publieke groene zone.
- Doorheen de zone wordt een zachte verbinding naar de Apotheker Hendrixstraat aangelegd zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
- Bij alle uit te voeren werken of handelingen staat de bescherming van de hoogstamboom op perceel 669D2 voorop, aangezien deze eik is opgenomen in de inventaris van waardevolle bomen.

Lot 27

- Enkel een grondgebonden ééngezinswoning in open bebouwing is toegelaten.
- Inplanting zoals aangeduid op het verkavelingsplan:
 - De gevel van het hoofdgebouw wordt ingeplant op 3,00m van de rooilijn van Spijbelveld.
 - De afstand van het hoofdgebouw tot de niet bebouwde zijperceelgrens bedraagt minstens 3,00m ten opzichte van het perceel aan de Apotheker Hendrixstraat, 4,00m ten opzichte van lot 26, in de bouwvrije zone ten opzichte van lot 26 is geen bebouwing toegelaten.
 - De afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt minstens 10,00m gemeten vanaf de achtergevel.
- Het bouwvolume dient begrepen te zijn binnen het maximale gabarit van een gebouw bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak. De inrichting van een bijkomende bouwlaag onder het dak is toegelaten. Deze laag kan voorzien worden onder het hellend dak of kan uitgevoerd worden met een plat dak met een teruggetrokken bouwlijn.
 - De kroonlijsthoogte of dakrandhoogte bedraagt maximaal 8,00m en de nokhoogte maximaal 13,00m.
 - De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de helling maximaal 45°.
- Materiaalgebruik
 - Gevels uit te voeren in gevelsteen, natuursteen, baksteen geverfd in lichte kleur, bepleistering of duurzame panelen.
 - Gevelbekledingen met hout, pannen, kunststof of metaal zijn toegelaten als accent in de geveloppervlakte.

Bijgebouwen vrijstaand

- Enkel voor de loten 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,27 is er per perceel uitsluitend één vrijstaand bijgebouw toegelaten. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 40m², met een maximum van 50% van de niet bebouwde perceelsoppervlakte en een bouwhoogte van maximaal 3,00m.
- De afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt minstens 5,00m. In geval van gekoppelde bebouwing mag het bijgebouw tegen de zijperceelsgrens worden geplaatst of op de zijperceelsgrens mits akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel. In alle andere gevallen dient een bouwvrije strook van minstens 2,00m gerespecteerd te worden.
- Dakvorm: plat dak
- Materiaalgebruik: gevels uit te voeren in gevelsteen (idem als de hoofdbebouwing) of hout.

Bijgebouwen gekoppeld

- Enkel voor de loten 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 zijn bijgebouwen aansluitend op het hoofdgebouw toegelaten in zoverre het een open constructie betreft, in zoverre plaatsing gebeurt in de zijtuinstrook en op voorwaarde dat ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw een afstand van minstens 5,00m wordt gerespecteerd.
- De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken bedraagt de helling maximaal 45°.
- Materiaalgebruik: gevels uit te voeren in gevelsteen (idem als de hoofdgebouwing) of hout.

Zone groenbuffer

- Van toepassing lot 7,8,24,21C,21B,22B.
- Zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
- Groenbuffer bestaande uit
 - Acer campestre 30%
 - Cornus mas 25%
 - Viburnum opulus 20%
 - Rhamnus frangula 10%
 - Sorbus aucuparia 10%
 - Ilex aquifolium 5%
- Dient als privacyscherm naar het aanpalend perceel.
- Dient onderhouden te worden volgens de regels der kunst (snoeien,...)
- Minimale hoogte 200cm.

Niet bebouwde ruimte

- Verhardingen
 - Verhardingen worden tot de noodzakelijke terrassen en toegangen beperkt.
- Afsluitingen
 - Afsluitingen moeten één samenhangend en esthetisch geheel vormen.
 - Afsluitingen met een gesloten karakter kunnen enkel voorkomen binnen de zones van lot 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13. De overige afsluitingen hebben steeds een open karakter (type draadafsluiting met eventueel groenbeplanting ertegen) en de constructies zijn beperkt tot een hoogte van 1m60.

Algemene stedenbouwkundige voorschriften RUP (integraal overgenomen uit het RUP Agnetendal intramuros)

1.1 Wijze van meten

- Bebouwbare oppervlakte:** *de bebouwbare oppervlakte is gelijk aan de verticale projectie van de uiterste contouren van alle bovengrondse buitenmuren (incl. overbouwingen en exclusief uitstekende terrassen, kelders en ondergrondse garage) van de bebouwing op het horizontaal grondvlak. Verhardingen worden niet meegeteld bij de berekening van de bebouwbare oppervlakte.*
- Bebouwingsindex (b/t):** *de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte tot de totale terreinoppervlakte, uitgedrukt in procent.*
- Bewoonbare oppervlakte** *is de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten rechtstreeks gerelateerd aan de woonfunctie, andere dan de onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders, alsook de gemeenschappelijk circulatieruimte. Bewoonbare oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bewoonbare oppervlakte van een gebouw gerekend.*
- Bouwhoogte:** *hoogte gemeten vanaf het referentiepeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals onder meer schoorstenen en antennes. De ondergeschikte bouwonderdelen mogen evenwel niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.*
- Bouwlaag:** *bedoeld wordt de ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De bouwlagen gelegen onder het maaiveldniveau zijn kelderverdiepingen en komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw.*
- Volwaardige bouwlaag:** *een bouwlaag over de volledige diepte en breedte van het gebouw*
- Bruto vloeroppervlakte** *is de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, andere dan de onbewoonbare kelders en onbewoonbare zolders. De bruto vloeroppervlakte wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. De oppervlakte van al dan niet gemeenschappelijke circulatieruimte met inbegrip van het trapgat, een liftschacht en/of leidingschacht is op elk vloerniveau tevens begrepen in de bruto vloeroppervlakte. De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bruto vloeroppervlakte van een gebouw gerekend.*
- Referentiepeil:** *het referentiepeil stemt overeen met de hoogte van de aanliggende (ontworpen) wegenis.*

1.2 Gehanteerde begrippen

<i>Beeldkwaliteit:</i>	<i>de kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het samenstel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijnkorreligheid, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel van veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).</i>
<i>Bestemming:</i>	<i>de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden; Ondergeschikte bestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.</i>
<i>Constructie:</i>	<i>elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.</i>
<i>Diensten:</i>	<i>verrichtingen die gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:</i> <ol style="list-style-type: none"><i>1. van commerciële aard;</i><i>2. van de vrije beroepen;</i><i>3. van het ambacht.</i>
<i>Ééngzinswoning:</i>	<i>elk gebouw bestaande uit één wooneenheid, waarbij de wooneenheid samenvalt met het volledige gebouw. Wordt ook beschouwd als een ééngzinswoning: een gebouw met een nevenfunctie die minder dan de helft van de totale vloeroppervlakte van het gebouw beslaat en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één wooneenheid.</i>
<i>Gebouw:</i>	<i>elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte omvat.</i>
<i>Gesloten bebouwing:</i>	<i>bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw twee gemene muren of wachtgevels of beiden heeft.</i>
<i>Herbouwen:</i>	<i>een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</i>
<i>Halfopen bebouwing:</i>	<i>bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw slechts één gemene muur of wachtgevel heeft.</i>
<i>Handel:</i>	<i>het kopen en verkopen van goederen.</i>
<i>Horeca:</i>	<i>hotel, restaurant en café</i>
<i>Inpandig:</i>	<i>horizontaal omsloten door andere gedeelten van een gebouw of door andere gebouwen</i>
<i>Inrichtingsstudie:</i>	<i>een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i>
<i>Meergezinswoning:</i>	<i>gebouw bestaande uit minimum twee wooneenheden.</i>

<i>Onderhoudswerken:</i>	<i>onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.</i>
<i>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen:</i>	<i>scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering...</i>
<i>Openbare groene ruimten:</i>	<i>parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen...</i>
<i>Openbare verharde ruimten:</i>	<i>straten, pleinen, parken ...</i>
<i>Open bebouwing:</i>	<i>bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw geen gemene muur of wachtgevel heeft.</i>
<i>Open constructie:</i>	<i>constructie die niet afgesloten kan worden zoals een afdak, carport en dergelijke.</i>
<i>Perceel:</i>	<i>een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.</i>
<i>Perceelsgrens:</i>	<i>een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.</i>
<i>Recreatieve voorzieningen:</i>	<i>speelpleinen, zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra...</i>
<i>Socio-culturele voorzieningen:</i>	<i>cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, ...</i>
<i>Tweegezinswoning:</i>	<i>gebouw bestaande uit twee wooneenheden die naast elkaar hetzij op elkaar gelegen zijn.</i>
<i>Verharding:</i>	<i>behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.</i>
<i>Wonen:</i>	<i>woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en hobbylandbouw.</i>
<i>Wooneenheid:</i>	<i>lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen. Worden niet beschouwd als wooneenheden: eenheden die deel uitmaken van toeristische accommodaties of van collectieve verblijfsaccommodaties, zoals de tehuizen voor bejaarden, de verpleeginrichtingen, de kazernes, de internaten, verblijfsaccommodatie voor studenten opgericht door erkende onderwijsinstellingen, de kloosters, de opvangcentra, de gevangenissen.</i>
<i>Zijtuinstrook:</i>	<i>strook tussen de vrijstaande zijgevel en de zijperceelsgrens begrensd doorenerzijds de voorgevellijn en anderzijds de achtergevellijn.</i>
<i>Zone:</i>	<i>een op het grafisch plan aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.</i>

1.3 Overgangsbepalingen

Aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften mogen onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd evenals verbouwings- en/of renovatiewerken.

In geval van uitbreiding, nieuwbouw of herbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals bepaald in dit RUP.

1.4 Globale inrichtingsvisie

Alle ingrepen moeten kaderen in een inrichtingsvisie voor het volledige plangebied, met aandacht voor architecturale en landschappelijke kwaliteit, gebruikswaarde, belevingswaarde, ecologische waarde, waterhuishouding, veiligheid en toegankelijkheid. Ook moet lichtinval, de bezonning en de privacy van de aangelanden gegarandeerd worden.

Bij vergunningsaanvragen wordt deze visie in de vorm van een inrichtingsstudie toegelicht. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het plangebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het plangebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van de vergunningsaanvraag en wordt als zodanig overgemaakt aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

1.5 Waterhuishouding

Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis, gebouwen en andere verhardingen. Dit kan in de vorm van een open gracht of een open bekken.

Het geheel moet een kindvriendelijke omgeving worden, de open waterstructuren moeten op een natuurlijke wijze geïntegreerd worden in de publieke ruimte.

1.6 Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, gebouwen voor openbaar nut of noodzakelijke infrastructuurwerken worden overal binnen het plangebied toegestaan voor zover de hoofdbestemming van deze zone of de inrichting ervan niet in het gedrang komt.

1.7 Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de oprichting of uitbreiding van de gebouwen of de aanleg van parkeergelegenheid. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame-inrichtingen zijn hier niet toegelaten.

1.8 Publiciteit

Reclame-inrichtingen en uithangborden zijn enkel toegelaten als deze bevestigd zijn aan de gevels en op voorwaarde dat zij qua grootte, vormgeving, plaatsing en kleurgebruik geïntegreerd zijn in de globale architectuur van de constructie(s) en opgebouwd zijn uit duurzame materialen.

Reclame-inrichtingen of uithangborden op de daken van de gebouwen of boven de kroonlijst en aanplakborden zijn niet toegelaten. De reclame staat enkel in functie van de aldaar gevestigde activiteit. Publiciteit ten behoeve van

derden is niet toegelaten. De reclame-inrichting moet kwalitatief zijn en mag niet storend zijn voor de woonfuncties in de omgeving en het straatbeeld.

1.9 Duurzaamheid

1.9.1 Woonkwaliteit

- *Met uitzondering van woongelegenheden voor specifieke doelgroepen en waarvoor normen zijn bepaald in sectorale regelgeving, dient elke woongelegheden minstens te beschikken over één private buitenruimte aanliggend aan de woonvertrekken, hetzij in de vorm van een terras van minimaal 6m² en met een minimale breedte en diepte van 2,00m of een tuin van minstens 5,00m breed en minstens 5,00m diep.*
- *Bij de inrichting van het plangebied en in het bijzonder bij de inplanting van gebouwen en openbare ruimte moet de lichtinval, de bezonning en de privacy van de aangelanden worden gegarandeerd. Waar openbaar domein grenst aan private percelen buiten het plangebied, moet minstens een inheems groenscherm worden geplaatst.*

1.9.2 Verlichting

Verlichting wordt zodanig ingepland dat de hinder ten aanzien van de omgeving minimaal is. Verlichting moet functioneel zijn. Verstrooiing van verlichting moet vermeden worden. Enkel energie-efficiënte verlichting is toegelaten.



Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Stad Peer
Zuidervest 2A
3990 Peer

uw bericht van
23/03/2020

uw kenmerk
2020005397

ons kenmerk
D/ 0000281961

contact via
Dirk Sanen
Email: verkavelingen.oost@fluvius.be
T 078 35 35 34

Hasselt
21 april 2020

**Vergunningsadvies van Fluvius voor het project
gelegen langs de Zuidervest (rechts van 30) ... te 3990 Peer
initiatiefnemer:**

Geachte burgemeester,
Geachte schepenen,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag van 23/03/2020 betreffende het bovenvermeld project, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen.

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

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

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

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

Voor projecten waarbij netuitbreidingen nodig zijn, zal Fluvius een netstudie starten waaruit een gedetailleerde offerte zal volgen aan de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer dient de gevraagde tussenkomsten, zoals vermeld in deze offerte, steeds te betalen aan Fluvius vóór het in uitvoering brengen van zijn vergunning.

In deze offerte zullen tevens alle specifieke voorwaarden voor dit project worden opgenomen. Zo dient o.a. een vrije, openbare ruimte ter beschikking te zijn langsheen alle percelen, en dit met een breedte van minstens 1,5 m tegen de rooilijn en indien van toepassing langs beide zijden van de straat, waarin de nutsvoorzieningen aangelegd worden. Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen bevinden in deze ruimte.

Afhankelijk van de grootte van het project dienen mogelijks een of meerdere ruimte(s) voor een distributiecabine elektriciteit en/of aardgas ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius. Voor elektriciteit heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 6,45m x 5,70m. Voor aardgas heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 3,50m x 3,60m. Beide zones moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanop het openbaar domein.

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

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

Riolering

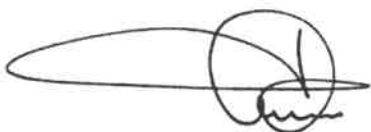
Zie advies dienst riolering.

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

Omgevingsvergunning Verslag GOA

Dossiernummer: VVO2020/0048
Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2020005397
Advies: volledig gunstig met voorwaarden

Projectnaam

verkavelen van percelen in 23 loten voor bebouwing en aanleggen van wegenis

Vergunningverlenende overheid

gemeente

Deeldossiers

verkaveling

Gegevens van de aanvrager

Gegevens van het perceel

Spijbelveld

72030F0665/00V000, 72030F0663/00H003, 72030F0666/00R000

Aard der werken

Verkaveling

Verkavelen van percelen in 23 loten voor bebouwing en aanleggen van wegenis

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Verkavelingen

Gewestplan	gewestplan Neerpelt-Bree, goedgekeurd op 22-03-1978 bestemmingen: woongebied, woonuitbreidingsgebied
RUP	Agnetendal Extramuros bestemming: zone voor wonen
BPA	het voorwerp van de aanvraag is niet binnen een BPA gelegen
Verkaveling	het voorwerp van de aanvraag is deels binnen een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling gelegen V0648, vergund op 27-03-1995 (lot 12)

2. Historiek

Stedenbouwkundige vergunningen

2011/00228 – vergund – 12-12-2011 – het bouwen van bergruimte
2008/00006 – vergund – 21-03-2008 – slopen van een woning met bijgebouwen
1999/00389 – vergund – 14-02-2000 – grondige snoei en uitdunning van bermvegetatie
1999/00176 – vergund – 14-06-1999 – het plaatsen van een reclamebord voor het internaat
199700304 – vergund – 22-12-1997 – het kappen van 9 grote Pinus-strobusdennen
1975/00036 – vergund – 12-08-1975 – het bouwen van een berging en sanitair

Geacteerde meldingen

Er werd geen akte genomen van een stedenbouwkundige melding binnen het voorwerp van de aanvraag.

Stedenbouwkundige attesten

Er werd geen stedenbouwkundig attest vastgesteld binnen het voorwerp van de aanvraag.

Overtredingen

Er werd geen overtreding vastgesteld binnen het voorwerp van de aanvraag.

Milieuvergunningen en –meldingen

I/2/79/041 – vergund van 19-12-1979 tot 19-12-2009 - bijenhal

Omgevingsvergunningen

Er werd geen omgevingsvergunning afgeleverd binnen de locatie van de aanvraag.

3. Openbaar onderzoek/bevraging aanpalende eigenaar

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 04-05-2020 tot en met 02-06-2020.

4. Resultaten van het openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

5. Resultaten bevraging aanpalende eigenaar

n.v.t.

6. Adviezen

- Hulpverleningszone Noord-Limburg – 25-03-2020 – volledig gunstig met voorwaarden

- Fluvius – 21-04-2020 – volledig gunstig met voorwaarden

- Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening – 25-03-2020 – volledig gunstig met voorwaarden

7. Inhoudelijke beoordeling

7.a. Beschrijving van de omgeving, de aanvraag en de historiek

De aanvraag beoogt het verkavelen van percelen in 23 loten voor bebouwing en het aanleggen van wegenis.

Rond de nieuwe woon- en speelstraat Spijbelveld worden 17 loten voorzien voor halfopen bebouwing, 3 loten voor gesloten bebouwing, 1 lot voor open bebouwing en 2 loten voor meergezinswoningen.

Ze variëren in grootte van 164,90m² tot 728,99m². Het parkeren wordt voorzien op het eigen perceel of in collectieve carports voor de centraal gelegen woongelegenheden en bijkomend op het openbaar domein.

Langs de oost- en westzijde wordt een groenbuffer voorzien op de overgang naar de omliggende kavels.

Centraal wordt er een openbaar groenplein aangelegd.

Aan de westzijde wordt een doorsteek voorzien voor zacht verkeer naar de Apotheek Hendrixstraat.

Er worden 22 bomen geveld, 2 bomen (op de loten 12 en 13) blijven behouden. Er worden 10 nieuwe bomen aangeplant langs de woon- en speelstraat en er worden groenbuffers aangelegd.

De aanvraag is gesitueerd op de voormalige speelplaats van de schoolsite van het Agnetendal, nabij het centrum van Peer. Het binnengebied wordt omgeven door zij- en achtertuinen van woningen in hoofdzakelijk open bebouwing.

7.b. Toetsing voorschriften

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de van toepassing zijnde voorschriften.

Volgens art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen na openbaar onderzoek beperkte afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmeting en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximale vloerindex en het aantal bouwlagen.

Andere zoneringsgegevens

De aanvraag is gelegen in een vogelrichtlijngebied (BVR 17 oktober 1998).

Andere decreten

Het decreet grond- en pandenbeleid Deze aanvraag valt niet onder toepassing van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Volgende normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod zijn van toepassing op de aanvraag: Het betreft een verkaveling van meer dan 10 loten op gronden van een natuurlijk of rechtspersoon. Er dient een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt te worden van 20%. 21 van de 23 loten zijn kleiner dan 500m² waardoor hieraan voldaan is.

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Verordeningen

Volgende verordeningen zijn van toepassing:

De gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009 en latere wijzigingen)

De aanvraag valt niet onder toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Gemeentelijke verordeningen

De gemeentelijke verordening inzake beplantingen (Deputatie 20 februari 2002, aangepast 10 juli 2002)

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende parkeerplaatsen, fietsenstallingen en bergingen (GR 13 juni 2018).

Erfdienstbaarheden

///

7.c. Wegenis

De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 17-06-2020 het volgende beslist: De Gemeenteraad keurt het wegtracé en de inlijving bij het openbaar domein van verkaveling Spijbelveld goed.

7.d. Watertoets

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid (BVR 18 juli 2003 en latere wijzigingen).

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overweld, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden 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 infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

7.e. Mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Uit de aanvraag moet in alle redelijkheid worden afgeleid dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

7.f. Natuurtoets

De basisvoorwaarde van de natuurtoets is het stand-still principe, dat inhoudt dat de natuur in geen geval achteruit mag gaan. De algemene zorgplicht en de ecologische compensatie ondersteunen dit principe.

Volgens de zorgplicht moet iedereen zorg dragen voor de natuur zodat die geen onherstelbare schade lijdt. Is er toch schade, dan moet de natuur volgens de ecologische compensatie hersteld worden.

Er worden 22 bomen geveld, 2 bomen (op de loten 12 en 13) blijven behouden. Er worden 10 nieuwe bomen en openbare groenzones aangeplant langs de woon- en speelstraat en er worden groenbuffers aangelegd aan de oost- en westzijde. Centraal wordt een openbaar, groen park aangelegd. De doorsteek voor zacht verkeer wordt eveneens omgeven door openbaar groen. De waardevolle eik op het aangrenzende perceel moet behouden blijven.

7.g. Erfgoed- en/of archeologietoets

n.v.t.

7.h. Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

n.v.t.

7.i. Bespreking adviezen

Externe adviezen

Adviesverlener: Hulpverleningszone Noord-Limburg

Datum advies: 25-03-2020

Omschrijving advies:

Hulpverleningszone Noord-Limburg geeft een gunstig advies op voorwaarde dat onderstaande richtlijnen opgevolgd worden:

1. De woningen dienen bereikbaar te zijn voor de voertuigen van de brandweer.

Een toegangsmogelijkheid voor de voertuigen van de brandweer moet de volgende karakteristieken vertonen:

- minimale breedte: 4 meter, 8 meter indien doodlopend;
- minimale vrije hoogte: 4 meter;
- minimale draaistraal: 11 meter aan de binnenkant en 15 meter aan de buitenkant – op voorwaarde dat er geen obstakels zijn binnen een afstand van 1 m van de binnen- of buitenkant ter hoogte van de bocht;
- maximale helling 6%;
- draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 ton er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen, met de mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 ton te dragen.

2. Op de openbare weg dienen op een onderlinge afstand van ongeveer 100 meter ondergrondse hydranten, afgetakt van het openbaar waterleidingnet via een leiding van diameter minstens 80 mm, aangebracht worden.

Beoordeling advies: Het advies wordt bijgetreden. De voorwaarden worden overgenomen.

Adviesverlener: Fluvius met referentie D/0000281961

Datum advies: 21-04-2020

Omschrijving advies:

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag van 23/03/2020 betreffende het bovenvermeld project, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen. In uw stad is Fluvius actief voor volgende disciplines: Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie, Riolering

De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen van de nutsmaatschappijen en in dit geval de volgende reglementen van de distributienetbeheerder(s): nl. het "Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten" en de reglementen omtrent riolering. Deze reglementen vindt u op onze website www.fluvius.be. Voor de activiteiten aardgas - elektriciteit - kabeltelevisie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project. Voor projecten zonder netuitbreiding sturen wij de initiatiefnemer een offerte ter dekking van de kosten voor het capaciteitsbeslag. Voor projecten waarbij netuitbreidingen nodig zijn, zal Fluvius een netstudie starten waaruit een gedetailleerde offerte zal volgen aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient de gevraagde tussenkomsten, zoals vermeld in deze offerte, steeds te betalen aan Fluvius vóór het in uitvoering brengen van zijn vergunning.

In deze offerte zullen tevens alle specifieke voorwaarden voor dit project worden opgenomen. Zo dient o.a. een vrije, openbare ruimte ter beschikking te zijn langsheen alle percelen, en dit met een breedte van minstens 1,5 m tegen de rooilijn en indien van toepassing langs beide zijden van de straat, waarin de nutsvoorzieningen aangelegd worden. Zowel bovengronds als ondergronds (tot op een diepte van 1,5 m ten opzichte van het maaiveld) mogen zich geen hindernissen bevinden in deze ruimte. Afhankelijk van de grootte van het project dienen mogelijks een of meerdere ruimte(s) voor een distributiecabine elektriciteit en/of aardgas ter beschikking gesteld te worden aan Fluvius. Voor elektriciteit heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 6,45m x 5,70m. Voor aardgas heeft deze zone altijd minimale afmetingen van 3,50m x 3,60m. Beide zones moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanop het openbaar domein. De bereikbaarheid, inplanting en bouwkundige voorwaarden dienen besproken te worden met Fluvius, en dit vóór het in uitvoering brengen van de vergunning. Wij dienen van de initiatiefnemer de schriftelijke toelating(en) te ontvangen in verband met de inplanting(en) en de kosteloze overdracht van de nodige grond(en) voor zover deze niet in het openbaar domein wordt voorzien. Indien de woningen niet 100% verticaal gescheiden zijn moet – omwille van veiligheidsredenen met betrekking tot aardgas - één (of meerdere) gemeenschappelijke tellerlokalen worden voorzien op de gelijkvloerse verdieping die voor alle woonheden beschikbaar zijn, en dit zowel voor de tellers aardgas als elektriciteit.

Riolering

Zie advies dienst riolering.

Beoordeling advies: Het advies wordt bijgetreden. De voorwaarden worden overgenomen.

Adviesverlener: Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening

Datum advies: 25-03-2020

Omschrijving advies:

Er is een uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Bovendien kunnen we u ook melden dat de Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De Werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

De kosten van de uitbreiding en eventuele aanpassingen aan deze installaties zijn ten laste van de opdrachtgever.

Omwille van het aantal percelen is er een capaciteitsmeting nodig, deze capaciteitsmeting moet door de opdrachtgever zelf aangevraagd worden. De kosten van deze capaciteitsmeting zijn ten laste van de verkavelaar.

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.

Beoordeling advies: Het advies wordt bijgetreden. De voorwaarden worden overgenomen.

Interne adviezen

///

7.j. Beoordeling goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag geeft een invulling aan de voormalige speelplaats van de schoolsite van het Agnetendal, nabij het centrum van Peer.

De aanvraag wijkt beperkt af van de voorschriften van het RUP. De breedte van de groenbuffer naast lot 7 wordt verdeeld over de loten 1 tot en met 6. Hierdoor hebben deze een kavelbreedte van 10,70m i.p.v. minimum 11,00m.

De afwijking is beperkt. Het bouwkader is nog voldoende ruim om een kwalitatieve woning te kunnen voorzien. Tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ingediend.

Lot 26 en 27 maken reeds deel uit van een bestaande verkaveling. Het gaat om lot 12 van V0648, vergund op 27-03-1995. Voorliggende aanvraag is tevens een verkavelingswijziging voor dit betreffende lot.

Bij de uitvoering van de werken voor de aanleg van de doorsteek voor zacht verkeer naar de Apotheek Hendrixstraat dienen de nodige voorzorgen genomen te worden om de waardevolle eik op perceel 669D2 geen schade toe te brengen.

In het kader van het klimaatplan wordt er maximaal ingezet op het vermijden van hitte-eilanden en problemen met de waterhuishouding. Hiertoe dienen verhardingen tot een minimum beperkt te worden. Om de kwaliteit van het straatbeeld te vrijwaren en bij te dragen tot het groene karakter van de verkaveling dienen de voortuinen minimaal verhard en maximaal beplant te worden. Volgende bijkomende verkavelingsvoorschriften dienen opgelegd te worden:

- Het verhardingspercentage van de onbebouwde delen van het perceel bedraagt maximaal 50%.

- Het verhardingspercentage van de voortuin bedraagt maximaal 50%.

De overige oppervlakte dient ingevuld te worden met een groenaanplant.

Voor de loten 1 t.e.m. 13, 21/A en 27 dienen de afsluitingen te bestaan uit een scherm van levend groen om het groene karakter van de verkaveling te vrijwaren. Dit kan een haagbeplanting zijn of een draad in combinatie met een begroeiing of haag. Een gesloten, niet-levende afsluiting is enkel toegestaan vanaf de voorgevel tot 4,00m achter de achtergevellijn van het theoretische bouwkader. Deze dient uitgevoerd te worden in dezelfde gevelsteen/materialen als de woning en heeft een maximale hoogte van 2,00m.

8. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

De aanvraag tot omgevingsvergunning wordt volledig gunstig met voorwaarden geadviseerd.

9. Voorwaarden en/of lasten

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Noord-Limburg, afgeleverd op 25-03-2020, dienen nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius, afgeleverd op 21-04-2020, dienen nageleefd te worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, afgeleverd op 25-03-2020, dienen nageleefd te worden.
- Bij de uitvoering van de werken voor de aanleg van de doorsteek voor zacht verkeer naar de Apotheke Hendrixstraat dienen de nodige voorzorgen genomen te worden om de waardevolle eik op perceel 669D2 geen schade toe te brengen.
- Volgende bijkomende verkavelingsvoorschriften worden opgelegd:
 - Het verhardingspercentage van de onbebouwde delen van het perceel bedraagt maximaal 50%.
 - Het verhardingspercentage van de voortuin bedraagt maximaal 50%.De overige oppervlakte dient ingevuld te worden met een groenaanplant.
 - Voor de loten 1 t.e.m. 13, 21/A en 27 dienen de afsluitingen te bestaan uit een scherm van levend groen. Dit kan een haagbeplanting zijn of een draad in combinatie met een begroeiing of haag. Een gesloten, niet-levende afsluiting is enkel toegestaan vanaf de voorgevel tot 4,00m achter de achtergevellijn van het theoretische bouwkader. Deze dient uitgevoerd te worden in dezelfde gevelsteen/materialen als de woning en heeft een maximale hoogte van 2,00m.
- Indien de initiatiefnemer de keuze maakt om geen netuitbreiding voor aardgas te voorzien voor het project (cfr gewijzigde Energiedecreet van 10 maart 2017) betekent dit dat de nieuwe percelen/woningen niet aansluitbaar zijn op het aardgasnet op het ogenblik van het in uitvoering brengen van deze vergunning. De kosten voor een eventuele netuitbreiding/aansluiting op het aardgasnet zijn aldus ten laste van de toekomstige eigenaar(s).
- Het vellen van de 22 bomen moeten uitgevoerd worden tussen 1 juli en 1 maart.
Het afkomende takhout moet afgevoerd worden.
Mogelijk aanwezig slingeruul dient verwijderd te worden en op een wettelijke manier afgevoerd.
Tijdens het plantseizoen volgend op de realisatie van de wegenis dienen de nieuwe bomen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, aangeplant te worden op het perceel.
De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen. Dit houdt een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed in en het gebruik van een steunpaal of wortelverankering. Bij uitval dient in het eerstvolgende plantseizoen de opengevallen plaats terug te worden ingevuld. In ieder geval is de aanvrager er toe gehouden om op zijn perceel 10 hoogstammige bomen tot volle wasdom te brengen.
- De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 03-11-2019 met referentienummer 12742 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden.

Lot 26 en 27 maken reeds deel uit van een bestaande verkaveling. Het gaat om lot 12 van V0648, vergund op 27-03-1995. Voorliggende aanvraag omvat tevens een verkavelingswijziging voor dit betreffende lot.

Ondertekening

19-06-2020

de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Getekend "ne varletur" als bijlage aan een
akte verleden voor geassocieerd notaris
Nico Vanhout te Peer op5 juli 20 21.....

