

Open wateropvangzones kunnen, mits een goed concept en het creatief omgaan met de beschikbare ruimte, de ruimtelijke kwaliteit van woonprojecten versterken en zijn vooral in te planten in en te combineren met de openbare groenzones die al dan niet een multifunctioneel karakter hebben.

Verder wil ik uw aandacht vestigen op het voorlopig vastgesteld gemeentelijk RUP "Lanaken Centrum" waarin in de algemene bindende bepalingen en voorschriften duidelijk vermeld staat dat bij het uitvoeren van infiltratie- of buffermaatregelen gekozen moet worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's. De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder vorm van open waterbergingszones moet binnen elk van de voorgestelde zonerings in het GRUP ingepast worden.

Het betreffende bouwproject valt binnen de perimeter van dit GRUP. Het voorzien van een ondergronds, niet controleerbaar bufferbekken staat dus haaks op de bindende bepalingen inzake regenwateropvang en waterbuffering uit het GRUP.

Tenslotte is voor de vertraagde lozing van het regenwater via een bufferbekken op de Langkeukelbeek een machtiging vereist van de deputatie. Het huidige voorstel waarbij vanuit een ondergronds systeem geloosd wordt op de waterloop moet in het kader van de machtigingsaanvraag worden aangepast en worden omgevormd tot een open buffervoorziening.

Het eerder uitgebrachte voorlopig ongunstig advies blijft bijgevolg gehandhaafd...";

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij van 2 april 2010 in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

"... Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep.

Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

Het perceel Lanaken, Afd. 1, Sectie D, nrs. 786x, 786h2, 783l2 is volgens de watertoetskaarten niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag omvat het bouwen van twee handelsruimtes en 29 appartementen met ondergrondse garage. Nieuwe horizontale dakoppervlakte bedraagt 1.873 m². Verharde oppervlakte wordt waterdoorlatend aangelegd.

Infiltratievoorziening wordt aangelegd in de vorm van vier bezinkputten met een gezamenlijk buffervolume van 40.000 liter (compenseert 2.666 m²). Hemelwater en afvalwater worden gescheiden van elkaar afgevoerd.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvaag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Hemelwater van het dak wordt opgevangen in twee hemelwaterputten van ieder 10.000 liter (compenseren samen 450 m²). Het hemelwater zal worden aangewend voor hergebruik voor spoeling van wc's en aan een dienstkraan, d.m.v. een pomp. Dit verplichte hergebruik wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente. Hemelwaterputten zijn voorzien van een overloop naar bezinkputten, dewelke op hun beurt een overloop hebben op de riolering.

De bijgeleverde plannen tonen aan dat slechts een deel van de totale dakoppervlakte afwatert naar de hemelwaterputten. Het andere deel van het afstromende hemelwater komt terecht in leidingen die in verbinding staan met de twee andere bezinkputten met overloop naar de riolering. Daarenboven overtreffen de mogelijkheden voor hergebruik van hemelwater ruimschoots het ontwerpen volume voor opvang van hemelwater. We adviseren om per appartement ongeveer 5.000 liter hemelwateropvang te voorzien, voor zover de dakoppervlakte dat toelaat. De volledige dakoppervlakte dient dan ook gecompenseerd te worden d.m.v. hemelwaterputten. Dit volume delen door het gemiddelde verbruik (5.000 liter) geeft dan het aantal appartementen dat dient uitgerust te worden met voorzieningen voor hergebruik van hemelwater.

Naar het aspect grondwaterstroming kunnen we stellen dat de aanleg van de ondergrondse garage eventueel een bronbemaling met zich kan meebrengen. Indien men van plan is te bemalen moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 (art. 5.53.6.1.1. van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater verwijzen wij eveneens naar Vlarem II art.

6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingwater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt.

Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingwater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

Het vloerpeil van de keldergarage onder het appartementsblok komt zo een 3 meter onder het maaiveld te liggen. Mogelijks wordt hierdoor de watervoerende grondlaag doorbroken.

De aanleg van de garage mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. Door de garage volledig waterdicht uit te voeren wordt een permanente drainage vermeden.

Wat betreft het aspect grondwaterkwaliteit worden geen significant negatieve effecten verwacht.

Besluit:

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid enkel en alleen indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- Er moet op toegezien worden dat de volledige bijkomende dakoppervlakte afwatert naar de hemelwaterputten voor hergebruik.*
- Het volume van de hemelwaterputten moet worden aangepast aan het potentiële hergebruik zoals hierboven vermeld.*

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- Het verplichte hergebruik van hemelwater wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente.*
- Voor de brondbemalingen moet worden voldaan aan de Vlaremelementering (melding of vergunningsplicht, naargelang de ligging en het debiet per dag).*
- De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.21.2. § 5 van Vlaremelementering II...”;*

Gelet op het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen van 5 oktober 2010 in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:

“...BESPREKING

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m² wordt het effect op het watersysteem als significant beschouwd en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening (cfr. Richtlijnen i.v.m. het aanleggen van verhardingen). Bijkomende maatregelen inzake waterbuffering zijn nodig. Door de dienst Water wordt een buffervolume opgelegd van 200m³/ha totale verharding los van de aanwezige hemelwaterputten. Deze opgelegde 200 m³/ha verharding komt overeen met een bui met een retourperiode van 1 keer per 10 jaar volgens de huidige wetenschappelijke normen.

Door de wetgever wordt nergens bepaald met welk soort buffersysteem (open of gesloten bufferbekkens) de verhardingen moeten gebufferd worden. Betreffende de keuze tussen enerzijds gesloten, ondergrondse buffering in buizen of anderzijds open bufferbekkens kan het volgende meegedeeld worden. Onderzoek heeft uitgewezen dat ondergrondse stelsels, ook gescheiden rioolstelsels, bijna nooit voldoen aan de gestelde normen, dat er vervuild water geloosd wordt in de waterloop ten gevolge van foutieve aansluitingen, dat de berging altijd vol staat door verstopping van de lozingsleiding enz. Dit alles is alleen maar controleerbaar via zichtbare buffering en zichtbare lozingsconstructies. Rekening houdend dat de waterloop hier ook nog overweld is, is het helemaal niet mogelijk om enige controle te hebben. Architecten en ontwerpers moeten dus hun uiterste best doen om binnen de beschikbare ruimte hieraan te voldoen. Dit is hier niet het geval.

Het eerder ingenomen standpunt dat de ligging van de projectzone in een woongebied en het zagezegde gebrek aan ruimte door het ganse perceel vol te bouwen zijn volgens de dienst Water geen gegronde argumenten voor het plaatsen van een volledig ondergronds buffersysteem. Open wateropvangzones kunnen ook in harde materialen worden uitgevoerd, of nog beter, ingepast worden in multifunctionele groenvoorzieningen. Ook dit is opgenomen in de beleidsverklaring van de deputatie 2010.

Daarbij komt nog dat in het voorlopig vastgesteld gemeentelijk RUP “Lanaken Centrum” is opgenomen in de algemene bindende bepalingen en voorschriften dat bij het uitvoeren van infiltratie- of buffermaatregelen gekozen moet worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's. De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder vorm van open waterbergingszones moet binnen elk van de voorgestelde zoneringen in het GRUP ingepast worden. Het betreffende bouwproject valt binnen de perimeter van dit GRUP. Het voorzien van een ondergronds, niet controleerbaar bufferbekken strookt dus niet met de bindende bepalingen inzake regenwateropvang en waterbuffering uit het GRUP.

Tenslotte is voor de vertraagde lozing van het regenwater via een bufferbekken op de Langkeukelbeek een machtiging vereist van de deputatie. Het huidige voorstel zoals getekend op de plannen die ingediend werden in het kader van de bouwvergunningsaanvraag waarbij vanuit een ondergronds systeem geloosd wordt op de waterloop kan niet beoordeeld worden omdat er gedetailleerde dwarsprofielen ontbreken van zowel de buffer als de ontvangende Langkeukelbeek. Er kan dus niet worden afgeleid of er technisch gezien wel kan worden aangesloten vanuit de buffer naar de waterloop.

In regel moeten alle regenwaterputten (het aantal putten moet overeenstemmen met het verwachte hergebruik) aangesloten op de buffer zodat al het regenwater naar de waterloop gaat en er geen hemelwater geloosd wordt op de riolering alleen op die wijze kan voorkomen worden dat rioleringen via overstorten de waterlopen vervuilen. Vermits de diepteligging van de waterloop nergens wordt aangegeven kan onmogelijk beoordeeld worden in hoeverre niet alle regenwaterputten naar de waterloop kunnen overlopen.

Verder is er nooit sprake geweest dat de dienst Water opgelegd zou hebben om naast een open bufferbekken ook de Langkeukelbeek in open bedding te leggen.

Kenmerk
124.03.20/S2010N101847
Dossier
2010N015839
Bijlagen

Dit ongewijzigd standpunt vormde de aanleiding voor een bilateraal overlegmoment d.d. 2010-09-28 tussen de Dienst Water en het studie- en adviesbureau MAVA, vertegenwoordigd door de heer Vleeracker.

Er werd op deze vergadering consensus bereikt over volgende planaanpassingen.

- 1) De hemelwaterinfrastructuur zoals voorzien op de ingediende bouwplannen wordt volledig herwerkt. Er worden hemelwaterputten voor hergebruik met een totale grootte van 80.000l voorzien. Dit volume zal alle toiletspoelingen in het gebouw voeden.*
- 2) De buffervoorzieningen worden gedimensioneerd aan 200m³/ha. De buffervoorziening en de goede werking ervan dient steeds vlot visueel controleerbaar te zijn. Binnen het huidige project kan dit gegarandeerd worden door een toezichtspuit met looprooster die na de hemelwaterput en de buffervoorziening zal geplaatst worden. De vertraagde afvoer en de noodoverlaat zullen in deze toezichtspuit uitmonden alvorens naar de Langkeukelbeek te stromen. Op deze manier kan steeds de samenstelling en het debiet van het regenwater dat uit het bufferbekken stroomt, gecontroleerd worden.*
- 3) Op de plannen dienen volgende niveau's duidelijk aangegeven te worden: maaiveld Molenweideplein, maaiveld Arkstraat, onderkant en bovenkant ingebuisde Langkeukelbeek, niveau hemelwaterput, Molenweideplein en niveau hemelwaterput Arkstraat, niveau bufferbekken en vertraagde afvoer.*
- 4) Aan de hand van de bovenvermelde niveau's zal blijken of alle hemelwater naar de Langkeukelbeek kan geleid worden. Indien door de niveau's dit niet mogelijk zou blijken, kan het deel van de Arkstraat aangesloten worden op het gescheiden stelsel van de Arkstraat.*
- 5) De diameters van de afvoerbuizen dienen op de plannen weergegeven te worden.*
- 6) Alle ondergrondse constructies en de bijhorende muurdoorvoeren dienen volledig waterdicht uitgevoerd te worden tot minimaal de bovenzijde van de Langkeukelbeek.*
- 7) Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning moet een machtiging voor het aansluiten van de hemelwaterafvoer op de Langkeukelbeek aangevraagd worden.*

BESLUIT

Op de nieuwe plannenbundel die door de Dienst Stedenbouwkundige en Verkavelingsberoepen aan de Dienst Water werd overhandigd is een overgedimensioneerde regenwatervoorziening aangebracht in de vorm van 2 in serie met elkaar verbonden regenwaterreservoirs van respectievelijk 30 en 80 m³ dit om het hemelwater binnen het gebouwencomplex maximaal te kunnen recupereren.

Bovenaan het grootste regenwaterreservoir (80 m³) is een knijpleiding diameter 100 mm voorzien waarboven een nuttig buffervolume van 38m³ met vertraagde afvoer kan worden gerealiseerd. De leegloopbuis alsook de noodoverloop monden beiden uit in een controleput die afgedekt wordt met een looprooster zodat visuele controle van het regenwater op ieder moment mogelijk is. Vanuit deze toezichtspuit vertrekt een afvoerbuisk die langs de bovenzijde wordt aangesloten op de ingebuisde Langkeukelbeek.

Deze plannen zijn overeenkomstig aan de afspraken die gemaakt werden tijdens het bilateraal overleg d.d. 2010-09-28 tussen de Dienst Water en adviesbureau MAVA.

VOORSTEL

De volgende voorwaarden dienen opgenomen te worden in de af te leveren bouwvergunning:

- Alle ondergrondse constructies en de bijhorende muurdoorvoeren dienen volledig waterdicht uitgevoerd te worden tot minimaal de bovenzijde van de ingebuisde Langkeukelbeek.*
- Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning moet een machtiging voor het aansluiten van de hemelwaterafvoer op de Langkeukelbeek aangevraagd worden.*
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen beneden het peil van de bovenzijde van de ingebuisde Langkeukelbeek is verboden.*
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het peil van de bovenkant van de Langkeukelbeek.*
- Stookolietanks moeten boven het peil van de bovenkant van de ingebuisde Lankeukelbeek gelegd worden.*
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn moeten boven het peil van de bovenzijde van de ingebuisde Langkeukelbeek opgesteld worden.*
- Aansluitingen zowel op de riolering als op de Langkeukelbeek moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie...";*

Gelet op de redenen van het beroep zoals vermeld in voornoemde brief van 22 juli 2010;

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 september 2010;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 14 september 2010 advocaat Peter Flamey (namens advocaat Vervoort, beroeper), de heer Luc Machon (bouwheer), architect Mathy Engelen, de heer Roel Vleeracker (studie- en adviesbureau MAVA) en de heer Eric Schildermans (gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar) zijn verschenen;

Kenmerk
124.03.20/S2010N101847
Dossier
2010N015839
Bijlagen

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Overwegende dat het beroep ertoe strekt een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor het bouwen van een winkelruimte en 29 appartementen op een perceel aan de Arkstraat – Molenweidestraat – Molenweideplein te Lanaken;

dat, hoewel niet in de aanvraag of bijgaande beschrijvende nota geformuleerd, het ontwerp eveneens de afbraak inhoudt van 2 woningen langs de Arkstraat en 2 garages aan het Molenweideplein;

dat de ontworpen nieuwbouw in gesloten bebouwing een bouwblok vervolledigt met een invulling langs het aanliggende openbaar domein; dat aan het Molenweideplein 2 handelsruimten voorzien zijn, respectievelijk 552m² en 226 m² groot; dat voor het overige de ontworpen nieuwbouw 29 appartementen omvat, over 4 bouwlagen verdeeld;

dat op kelderniveau 31 parkeerplaatsen zijn voorzien;

Overwegende dat het beroep een stilzwijgende beslissing betreft van het college van burgemeester en schepenen; dat binnen de vervalttermijn van 105 dagen geen beslissing werd genomen, zodat de aanvraag wordt geacht afgewezen te zijn;

Overwegende dat het terrein overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 goedgekeurd gewestplan Limburgs Maasland gesitueerd is in een woongebied;

dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;

dat huidige aanvraag naar bestemming niet in strijd is met het gewestplan;

Overwegende dat het terrein niet begrepen is binnen een niet vervallen verkaveling;

Overwegende dat de ordening ter plaatse bepaald is met het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Centrum', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 22 februari 1993; dat volgens dit BPA de bebouwingsmogelijkheden van het terrein vastgelegd zijn in een 'zone voor gesloten bebouwing' (art.17), verder gespecificeerd met de aanduiding deels 2Z, deels 3Z, en een 'zone voor aanhorigheid bij middenstandsfunctie' (art.21); dat verder het terrein eveneens begrepen is binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Centrum Lanaken', definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 1 juli 2010; dat dit plan door de deputatie werd goedgekeurd op 23 september 2010, mits bepaalde uitsluitingen in de stedenbouwkundige voorschriften; dat dit besluit nog niet in het Belgisch Staatsblad werd bekendgemaakt;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972 de vergunning slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen; dat afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft het aantal bouwlagen;

Overwegende dat het voorliggende bouwproject een nieuwe horizontale dakoppervlakte van 1.873m² betreft; dat volgens de watertoetskaarten het perceel niet overstromingsgevoelig is, niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming; dat het terrein afstroomt naar de (voorliggende) Langkeukelbeek, met als beheerder de Provincie Limburg; dat het rioleringsplan 2 regenwaterputten voor in totaal 20.000 l en 4 zinkputten voor in totaal 40.000 l voorziet;

- dat door de Dienst Water en Domeinen van het provinciebestuur een voorlopig ongunstig wateradvies werd verleend;
- dat door de VMM een voorwaardelijk gunstig advies werd geformuleerd; dat de voorwaarden echter een gewijzigde uitvoering van de riolering inhouden;
- dat door Infrac een voorwaardelijk gunstig rioleringsadvies werd verleend;

Overwegende dat het in de aanvraag voorgestelde ontwerp aanleiding geeft tot een significant schadelijk effect, zodat overeenkomstig de bepalingen van art. 8 van het decreet integraal waterbeleid de vergunningverlenende overheid de vergunning dient te weigeren dan wel de nodige voorwaarden of aanpassingen dient op te leggen;

Overwegende dat de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies verleende;

Kenmerk
124.03.20/S2010N101847
Dossier
2010N015839
Bijlagen

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend;
dat de bezwaren in hoofdzaak betrekking hebben op belemmering van uitzicht, vermindering van functionaliteit van de oprit door overbouw, gevaarlijke situaties door gezamenlijk gebruik (met belendend perceel) van de in- en uitrit, de niet-buikbaarheid van de garages tijdens de uitvoering der werken, mondelinge toezegging voor het stationeren van caravan/mobilhome op de inrit, hinderlijke zichten tussen omgevende terrassen;
dat deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen uitvoerig werden besproken en weerlegd; dat inhoudelijk deze weerlegging wordt bijgetreden;

Overwegende dat het ontwerp niet in overeenstemming is met navolgende voorschriften van het BPA :

- artikel 17.4 'bouwhoogte en bouwdiepte' (cfr. algemene bepalingen artikels 11 en 12)
 - dat de max. bouwdiepte aangegeven op het plan zowel geldt voor het gelijkvloers als voor de eventuele toegelaten verdiepingen; dat in casu het bestemmingsplan een bouwdiepte van 14m aangeeft;
dat het ontwerp voor de eerste en tweede verdieping deels een bouwdiepte van 16.00m en 16.20m voorziet;
 - Bouwhoogte : dat volgens de terminologie de bouwhoogte de hoogte van het gebouw is die wordt gemeten vanaf het maaiveld of voorliggende stoep tot bovenkant van de gevelbekroning;
dat de toegelaten bouwhoogte uitgedrukt is in aantal bouwlagen aangegeven op het plan; dat de bouwhoogte gemeten wordt vanaf het peil van de stoep of het peil van het toekomstige maaiveld tot bovenkant gevelbekroning; dat de hoogte van een bouwlaag tussen de 2.80m en 3.10m varieert;
 - dat het bestemmingsplan voor de Arkstraat en de Molenweidestraat '2Z' aanduidt, voor het Molenweideplein '3Z';
dat in de zone '2Z' de kroonlijsthoogte deels 6.30m, 6.80m en ca. 8.50m bedraagt; dat in de zone '3Z' de kroonlijsthoogte deels 11.50m en 12.70m bedraagt;
- 'artikel 13.1 Dakvorm : Hellende daken' stelt hellende daken verplichtend, waarbij terrassen, dakvensters en dakkapellen toegelaten zijn op voorwaarde dat ze de schaal van het gebouw en de omgeving niet verstoren;
dat deels platte daken voorzien worden (op 6 onderscheiden plaatsen);

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt kwestieuze afwijkingen ter plaatse kunnen worden aangenomen;

- o dat het project gelijkaardig is aan de omgevende bebouwing Molenweidestraat - Molenweideplein, die als vergund mag worden beschouwd;
dat voor de voorgestelde hoekoplossing Molenweidestraat - Molenweideplein met een plaatselijk volume-
accent een beperkte ruimere maatvoering van de bouwafmetingen kan worden verantwoord;
- o dat het nieuwe RUP, inmiddels goedgekeurd, voor het totale project 3 bouwlagen toelaat;
dat akkoord kan gegaan worden met het standpunt van aanvrager; dat, hoewel op basis van het RUP meer wooneenheden zouden kunnen gerealiseerd worden, gekozen werd om kwestieus project nog onder de gelding van het BPA te onderwerpen, om hiermee een grotere eenheid van architectuur met de omgevende bebouwing te kunnen handhaven;
- o dat het ontwerp niet afwijkt van het BPA wat betreft de aangeduide verplichte bouwlijn;
- o dat verder ter zake het gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden;

Overwegende dat, in het kader van de watertoets, uit de adviezen van de VMM en de beheerder van de ontvangende waterloop blijkt dat de voorgestelde uitvoering niet volstaat om mogelijk schadelijke effecten uit te sluiten;

dat naar aanleiding van de bespreking tijdens de hoorzitting de beroeper gewijzigde plannen heeft bijgebracht;
dat deze wijzigingen enkel betrekking hebben op de uitvoering van de riolering hemelwaterafvoeren en buffervoorzieningen; dat thans een overgedimensioneerde regenwateropvang met een visuele controle op de lozing wordt voorgesteld;

dat deze plannen opnieuw aan de dienst Water en Domeinen voor advies werden voorgelegd en hiervoor op 5 oktober 2010 een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend;

Overwegende dat de deputatie als orgaan van actief bestuur uitspraak doet op grond van een eigen beoordeling van de concrete inhoud van een beroepsdossier; dat zij aan het verlenen van een vergunning bepaalde voorwaarden mag verbinden en dat zij niet buiten de perken van de haar, krachtens artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegekende bevoegdheid, treedt door planwijzigingen te aanvaarden wanneer deze wijzigingen van ondergeschikte aard zijn en erop gericht zijn aan de, tegen de oorspronkelijke plannen, ingebrachte bezwaren tegemoet te komen;

dat terzake dient verwezen naar de Arresten van de Raad van State nr. 11.775 van 27 april 1966, nr. 16.154 van 11 december 1973 en nr. 21.217 van 5 juni 1981;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het ontwerp ter plaatse aanvaardbaar is; dat deze planaanpassingen de essentie van de aanvraag niet wijzigen;

Overwegende dat, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;
dat het beroep kan worden ingewilligd onder de voorwaarden zoals geformuleerd door het college van burgemeester en schepenen bij haar advies van 31 mei 2010, en bijkomend mits de voorwaarden bij het gunstig advies van de provinciale dienst Water en Domeinen van 5 oktober 2010 strikt worden nageleefd;

Gehoord het verslag van Walter Cremers, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer Pieter Jan Vervoort, Jan Van Rijswijcklaan 16, 2008 Antwerpen, namens BVBA Bepaluc Bouwpromotie ingesteld beroep wordt **voorwaardelijk ingewilligd**.

Vervolgens wordt aan BVBA Bepaluc Bouwpromotie, Molenweideplein 17, 3620 Lanaken **de stedenbouwkundige vergunning** verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken **onder de voorwaarden dat**

1. het water op eigen erf wordt opgevangen en er geen overlast (grondafschuiving ed.) t.o.v. de aanpalende eigenaar wordt berokkend;
2. er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Belgisch Staatsblad, 8 november 2004);
3. de initiatiefnemer voldoet aan de reglementering van de nutsbedrijven;
4. er wordt voldaan aan het besluit van 05/06/2009 van de Vlaamse regering tot vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 02.09.2009);
5. er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van Vlaamse Milieumaatschappij dd. 02/04/2010 met ref. WT 2010 G 0350;
6. er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van Infracvba dd. 18/03/2010 met ref. Rio/la/rg/ib D10 0434;
7. er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van de BRANDWEER dd. 06/05/2010 met ref. 857/RK.RW/2010/0545;
8. alvorens de eerste bewoning plaatsvindt, de aanvrager een plaatsbezoek van de brandweer aanvraagt bij de dienst openbare veiligheid van het gemeentebestuur van Lanaken en er een brandweerverslag bekomen wordt waarin geattesteerd wordt dat er voldaan wordt aan de vigerende wetgevingen;
9. de beplanting zoals ingetekend op het inplantingsplan wordt gerealiseerd binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw;
10. de vrijblijvende geveldelen op de perceelsgrenzen, die zichtbaar zullen blijven worden, afgewerkt worden met gevelsteen;
11. de onderhandelingen inzake de verwerving van een lot grond van de gemeente Lanaken door de aanvrager en de afdracht van een ander stuk grond aan de gemeente – waarvoor de onderhandelingen lopen – worden gefinaliseerd in een bindend akkoord;
12. de voorwaarden bij het gunstig advies van de provinciale dienst Water en Domeinen van 5 oktober 2010 strikt worden nageleefd, meer bepaald :
 - Alle ondergrondse constructies en de bijhorende muurdoorvoeren dienen volledig waterdicht uitgevoerd te worden tot minimaal de bovenzijde van de ingebuisde Langkeukelbeek.
 - Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning moet een machtiging voor het aansluiten van de hemelwaterafvoer op de Langkeukelbeek aangevraagd worden.
 - Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen beneden het peil van de bovenzijde van de ingebuisde Langkeukelbeek is verboden.
 - Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het peil van de bovenkant van de Langkeukelbeek.
 - Stookolietanks moeten boven het peil van de bovenkant van de ingebuisde Lankeukelbeek gelegd worden.
 - Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn moeten boven het peil van de bovenzijde van de ingebuisde Langkeukelbeek opgesteld worden.
 - Aansluitingen zowel op de riolering als op de Langkeukelbeek moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.

Artikel 2 Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. de heer Pieter Jan Vervoort, Jan Van Rijswijcklaan 16, 2008 Antwerpen, namens BVBA Bepaluc Bouwpromotie, aanvrager
2. het college van burgemeester en schepenen van Lanaken
3. Ruimte & Erfgoed, Vlaamse overheid, VAC- Koningin Astridlaan 50/1 te 3500 Hasselt
4. Dienst Water en Domeinen, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt
5. Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, De Schiervellaan 7 te 3500 Hasselt

Kenmerk

124.03.20/S2010N101847

Dossier

2010N015839

Bijlagen

Artikel 3 De 12 plannen van de bouwwerken worden als een integrerend deel gehecht aan dit besluit.

Artikel 4 Tegen de beslissing van de deputatie inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen kan beroep ingesteld worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Ellips-gebouw, Koning Albert II-laan 35 bus 81 in 1030 Brussel, tel.: 02/553.17.75.

De beroepen bij de Raad voor vergunningsbetwistingen kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;
- 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing;
- 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 5° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;
- 6° de bij het dossier betrokken adviserende instanties.

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor vergunningsbetwistingen te wenden.

De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat als volgt:

- a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is,
- b) hetzij de dag na deze van aanplakking, in alle andere gevallen.

De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift volgens de procedure van artikel 4.8.11. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het griffierecht, dit is de dossiervergoeding die betaald moet worden bij het instellen van een beroep bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, bedraagt 175 euro.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan geraadpleegd worden op volgende website:
<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/index.html>

Aanwezig: Herman Reynders, gouverneur-voorzitter; Marc Vandeput, Sylvain Sleypen, Gilbert Van Baelen, Frank Smeets, Walter Cremers, Erika Thijs, leden; Renata Camps, provinciegriffier

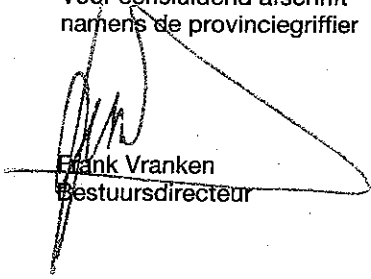
Hasselt d.d. 2010-10-28

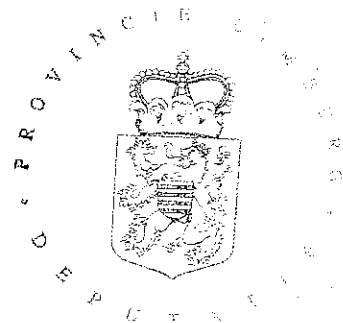
De verslaggever,
get. Walter Cremers

De provinciegriffier,
get. Renata Camps

De gouverneur-voorzitter,
get. Herman Reynders

Voor eensluidend afschrift
namens de provinciegriffier


Frank Vranken
Bestuursdirecteur



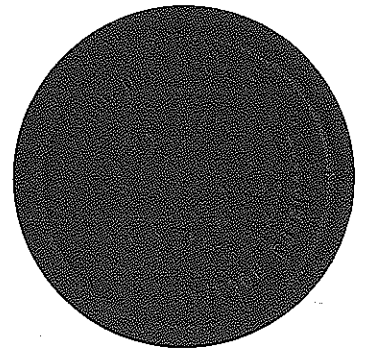
Kenmerk
124.03.20/S2010N101847
Dossier
2010N015839
Bijlagen

Stedenbouwkundige vergunning gehecht aan de basisakte, voor ons notaris Emmanuël BOES, verleden op heden, 24 maart 2012, om samen met deze geregistreerd te worden, eigendom van fam. VANDERLINDEN, BEPALUC BELGIUM & BEPALUC BOUWPROMOTIE, getekend, **NE VARIETUR**, door de partijen en ons notaris.
VOLGEN DE HANDTEKENINGEN.
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT.

Geregistreerd te Maasmechelen
op 7-02-12 Boek 5-284 blad 19...
vak 19 vijftiendtig... blad(en)
geen verzend. Ontv. 25 €...
De Ontv. ea. E. Hauken.....

Geregistreerd te Maasmechelen
op 6-02-12 Boek 6-57 blad 100
vak 02 drukken blad(en)
geen verzend. Ontv. 25 €...
De Ontv. ea. T. Pattyn.....

Geregistreerd te Maasmechelen
op 6-02-12 Boek 6-57 blad 100...
vak 02 25 blad(en)
geen verzend. Ontv. 25 €...
De Ontv. ea. T. Pattyn.....



[Handwritten signature]

Loon vakken	€ 28,47
Loon overschrijving enkel	€ 991,98
Loon overschrijving dubbel	€ 260,52
Loon verzending	€ 0,84
Post	€ 1,30
Totaal	€ 1.283,11

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van
Tongeren 2
De zeventwintigste januari tweeduizend twaalf
Ref. : 75-T-27/01/2012-01323
Te storten op rek
IBAN BE87 6792 0030 4794 - BIC
Bedrag
duizend tweehonderddriëntachtig euro elf cent
Peeters F. Hypotheekbewaarder

Geregistreerd te Maasmechelen
op 6-02-12 Boek 6-57 blad 100
vak 02 twee blad(en)
geen verzend. Ontv. 25 €...
De Ontv. ea. T. Pattyn.....

Geregistreerd te Maasmechelen
Bladzijde 112 op 6-02-12 Boek 6-57 blad 100...
vak 02 drie blad(en)
geen verzend. Ontv. 25 €...
De Ontv. ea. T. Pattyn.....