
DEPARTEMENT OMGEVING LIMBURG HENDRIK VAN VELDEKEGEBOUW

VERKAVELINGSVERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE PROCEDURE

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door **GEMEENTEBESTUUR BILZEN** met als adres Deken Paquayplein 1 te 3740 BILZEN ontvangen op 07/06/2017.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen te **Zonhoevestraat zn** te **3740 BILZEN** en met als kadastrale omschrijving BILZEN: 2^e afd., sectie A, nummer(s): 490B,492A,493A,495A

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van grond.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is ontvankelijk bevonden op basis van artikel 4.7.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening:

De dossiergegevens van de ingediende aanvraag laten een onderzoek ten gronde toe, gelet op de dossiersamenstelling van deze aanvraag:

Het project noodzaakt de aanleg of de wijziging van bestaande gemeentewegen. De gemeenteraad van BILZEN besloot in vergadering van 3/10/2017 tot inlijving van lot A bij het openbaar domein.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert haar standpunt als volgt:

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEvens UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN
Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan ST. TRUIDEN - TONGEREN (KB 05/04/1977) deels gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is volgens het gewestplan ST. TRUIDEN - TONGEREN (KB 05/04/1977) deels gelegen in woonuitbreidingsgebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

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

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg/gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De volgende verordeningen is van toepassing:

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

HISTORIEK

Stedenbouwkundige vergunning van 23/12/2016 tot slopen van een kantine.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENEN

De gemeenteraad van BILZEN besloot op 3/10/2017 tot inlijving van lot A bij het openbaar domein.

EXTERNE ADVIEZEN

De dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg heeft op 9/08/2017 een gunstig advies uitgebracht.

De Watergroep heeft op 25/07/2017 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De gestelde voorwaarden dienen gevolgd te worden.

De Watering "Het Vereveld" heeft op 19/07/2017 een gunstig advies uitgebracht.

INFRAAX heeft op 17/07/2017 een gunstig advies uitgebracht.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen, is de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag is verzonden naar de gemeente BILZEN voor de organisatie van het openbaar onderzoek. Het vond plaats van 02/08/2017 tot 01/09/2017. Er werden geen bezwaren ingediend.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag omvat het verkavelen van grond in 8 loten voor halfopen bebouwing (loten 1 t/m 8). Lot 10 (achterliggende grond), lot 9 (restperceel) en lot A dat bestemd is om te voegen bij het openbaar domein behoren niet tot de verkaveling en worden aldus uitgesloten uit de verkaveling.

Het betrokken terrein is gelegen langs de Zonhoevestraat te Beverst (BILZEN) en maakt deel uit van het voormalige voetbalterrein. Voor het afbreken van de bestaande constructies werd op 23/12/2016 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.

De bebouwing in de omgeving bestaat uit woningen in een open, gesloten en halfopen bouwvorm met één of twee bouwlagen en verschillende daktypes en afgewerkt in materialen met een grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.

WATERTOETS

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel zal bij door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit zal bij het effectief bebouwen van de loten, worden gecompenseerd door de plaatsing van

een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Bijgevolg kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijke effecten ontstaan voor de waterhuishouding van het terrein.

MILIEUEFFECTENBEOORDELING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit van 10/12/2004 (gewijzigd via besluit van 01/03/2013) onder rubriek 10 Infrastructuurprojecten b) Stadsontwikkelingsprojecten. Er werd bijgevolg een project MER screeningsnota bij het dossier gevoegd. Hierin werd geoordeeld dat het voorgenoemd project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken en geen significante negatieve invloed zal hebben op het milieu. Er dient bijgevolg geen milieueffectenrapport opgemaakt te worden.

ARCHEOLOGIENOTA

Het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12/07/2013 bepaalt dat een bekrachtigde archeologienota dient gevoegd te worden bij stedenbouwkundige vergunningsaanvragen

Artikel 5.4.1.

Een bekrachtigde archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 wordt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning met ingreep in de bodem toegevoegd in volgende situaties:

- 1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;*
- 2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;*
- 3° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.*

Voor de toepassing van het eerste lid, 2° en 3°, op terreinen zonder kadastraal nummer geldt de totale oppervlakte van de hele werf van het te vergunnen werk.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning wordt van die verplichting vrijgesteld :

- 1° indien de aanvraag betrekking heeft op een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt, zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;*
- 2° indien de aanvraag betrekking heeft op werkzaamheden binnen het gabarit van bestaande lijninfrastructuur en haar aanhorigheden;*
- 3° indien de aanvrager een natuurlijke persoon of privaatrechtelijke rechtspersoon is, de totale oppervlakte van de ingreep in de bodem minder dan 5000 m² beslaat, en de betrokken percelen volledig gelegen zijn buiten woongebied of recreatiegebied en buiten archeologische zones opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones en buiten beschermde archeologische sites.*

De Vlaamse Regering kan de nadere regels voor deze vrijstellingen bepalen.

Voor de toepassing van het derde lid, 3°, op terreinen zonder kadastraal nummer geldt de totale oppervlakte van de hele werf van het te vergunnen werk.

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning met ingreep in de bodem kan een archeologienota indienen die in het kader van een vorige vergunningsaanvraag is bekrachtigd, als de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op hetzelfde perceel of dezelfde percelen en als de ingreep in de bodem van de te vergunnen werken overeenkomt met de ingreep in de bodem van de werken omschreven in de bekrachtigde archeologienota.

Artikel 5.4.4.

De verlener van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning neemt, behoudens in de gevallen omschreven in artikel 5.4.1, derde lid, en artikel 5.4.2, derde lid, het naleven van de bekrachtigde archeologienota

en van dit decreet op als voorwaarde in de vergunning. De werken in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 worden geacht te zijn vergund.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/3649> bekrachtigd op 30/06/2017. De volgende voorwaarde wordt opgenomen in de huidige stedenbouwkundige vergunning:

"De maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/3649> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de eventuele voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013."

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende bestemming. Aangezien enkel het woongebied wordt aangesneden en de achterliggende gronden (lot 10) samen met lot 9 (restperceel) en lot A (bestemd om te voegen bij openbaar domein) worden uitgesloten uit de verkaveling, komt de toekomstige realisatie van het woonuitbreidingsgebied niet in het gedrang. De gemeenteraad van BILZEN besloot in vergadering van 3/10/2017 tot inlijving van lot A bij het openbaar domein.

De voorgestelde bouwvorm sluit aan op de bebouwing die momenteel reeds in de Zonhoevestraat aanwezig is. De gecreëerde loten zijn voldoende ruim en de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften bevatten genoeg gedetailleerde elementen om de realisatie van kwalitatieve woningen mogelijk te maken.

De verkaveling heeft geen invloed op de bestaande verkeersveiligheid en mobiliteit. Ze integreert zich in de omgeving en het bestaande straatbeeld wordt niet aangetast.

Alle bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de art. 4.2.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden. Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing is het voorgestelde aanvaardbaar. Het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften. De stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij de aanvraag, dienen gevolgd te worden.

Bij de openbaarmaking werden er geen bezwaren ingediend. Vanwege PROXIMUS NV werd na meer dan 30 dagen na de adviesvraag geen antwoord ontvangen zodat aan de adviesvereiste voorbij kan worden gegaan. Alle overige adviesinstanties verleenden een (voorwaardelijk) gunstig advies. De gestelde voorwaarden dienen gevolgd te worden.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

01 DEC. 2017
BIJGEVOLG WORDT OP HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de verkavelingvergunning af aan de aanvrager voor de loten 1 tot en met 8, die ertoe verplicht is de volgende voorwaarden na te leven:

- Lot 10 (achterliggende grond), lot 9 (restperceel) en lot A (bestemd is om te voegen bij het openbaar domein), behoren niet tot de verkaveling en worden uitgesloten uit de verkaveling.
- De stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij de aanvraag, dienen gevolgd te worden.
- De maatregelen in de archeologienota met referentienummer ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/3649> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de eventuele voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- Alle bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de art. 4.2.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De voorwaarden, opgelegd door De Watergroep, dienen gevolgd te worden (zie bijlage).

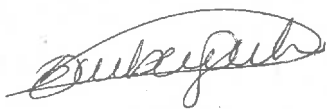
Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, nodig als uitvoering van andere regelgevingen.

De houder van deze verkavelingsvergunning brengt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar onverwijld op de hoogte van de start der werken ter uitvoering van de hoger vermelde voorwaarden.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. De dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg,
2. De Watergroep,
3. De Watering "Het Vereveld,
4. INFRAX.

Te Hasselt, 01 DEC. 2017



De gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar,

Rosita Vanbergen

Belangrijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Geldigheidsduur van de verkavelingsvergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

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

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

Openbaarheid van de vergunning

Art. 4.7.26. §4. Ten aanzien van ontvankelijke vergunningsaanvragen wordt verder gehandeld overeenkomstig de hiernavolgende regelen:

- 1° (...)
- 6° een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan door de aanvrager binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf

de datum van de ontvangst van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing tot verlening van de vergunning. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen; 7° de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

Van een vergunning, afgegeven binnen de bijzondere procedure, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2.

§5. De Vlaamse Regering kan nadere formele en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.

Verkavelingsvergunningsplicht

Artikel 4.2.16. §1. Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

§2. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Artikel 4.2.17. §1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

- 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;
- 2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;
- 3° het ontbossen, onverminderd artikel 4.2.19, §2, en artikel 4.3.1, §4;
- 4° het afbreken van constructies.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.8.1. Er wordt een Raad voor Vergunningsbetwistingen opgericht, hierna de Raad te noemen.

De Vlaamse Regering bepaalt de zetel van de Raad.

Art. 4.8.2. De Raad doet, als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van:

- 1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning;
- 2° valideringsbeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen houdende de validering of de weigering tot validering van een as-builtattest;
- 3° registratiebeslissingen, zijnde bestuurlijke beslissingen waarbij een constructie als "vergund geacht" wordt opgenomen in het vergunningenregister of waarbij een dergelijke opname geweigerd wordt.

De Raad vernietigt de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

- 1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;
- 2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;
- 3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.

Art. 4.8.11. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning of van het as-buittatetest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt;
- 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;
- 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;
- 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 5° de leidend ambtenaar van het departement of, bij afwezigheid, diens gemachtigde voor vergunningen die afgegeven zijn binnen de reguliere procedure, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 6° de leidend ambtenaar of, bij afwezigheid, diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, §4, 2°, op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

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

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:

- 1° wat betreft vergunningsbeslissingen:
 - a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
 - b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;
- 2° wat betreft valideringsbeslissingen:
 - a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
 - b) hetzij de dag na de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen;
- 3° wat betreft registratiebeslissingen:
 - a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
 - b) hetzij de dag na de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.

De Vlaamse Regering bepaalt de vormvereisten waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden. Zij bepaalt welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, bij de provincie, en ook bij het Agentschap R-O Vlaanderen. 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.

Zoekadres

De teksten van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening evenals de diverse uitvoeringsbesluiten, zijn terug te vinden op de het adres: www.ruimtelijkeordering.be.

2017-08-09



p r o v i n c i e Limburg

Ruimte Vlaanderen Limburg
Inkomen de

Directie Omgeving

11-08-2017

Water en Domeinen

Mevrouw Lotty Beckers
Afdeling Gebieden & Projecten
Ruimte Vlaanderen
Vlaamse Overheid
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 HASSELT

Dossiernr.
Inschrijv. Nr

Geachte mevrouw
Geachte heer

Betreft: Bilzen: advies voor het verkavelen van grond - WINTERBEEK, nr. 132, 2de cat. - voor stad
Bilzen, perceel gelegen: Zonhoevestraat z/n, afdeling 2, sectie A, nrs. 490B, 492A, 493A & 495A
- uw adviesvraag d.d. 2017-07-12 met kenmerk 5.00/73006/319.2

Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets **gunstig** beoordeeld werd. Het verkavelingsgebied is niet gelegen in een erosie- of water gevoelig gebied. Er wordt geen openbaar domein gecreëerd dus de toekomstige woningen moeten gewoon aan de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en buffervoorzieningen" voldoen.

Met achting

Namens de deputatie

Ben Simons
ingenieur-dienstchef

Contactpersoon: Olaf Genar
Telefoonnummer: 011 23 73 92
Dossier: 2017N024679 - 2017 - 654
Bijlagen: /

Correspondentieadres Provincie Limburg, Universiteitslaan 1, B-3500 Hasselt

Telefoon 011 23 73 05 Fax 011 23 73 09

water@limburg.be www.limburg.be

Bij antwoord kenmerk, dossier en datum vermelden

Watering "Het Vereveld" Beverst

Laakstraat 28, 3740 Bilzen - Tel/fax 089/413217 - Rek 091-0016730-75

Ruimte Vlaanderen Limburg
Ingekomen de

25 -07- 2017

Dossiernr.
Inschrijv. Nr.

Vlaamse Overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling
Omgevingsplannen en -Projecten
Hendrik Van Veldekegebouw
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 Hasselt

<i>Uw kenmerk</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Contactpersoon</i>	<i>Datum</i>
5.00/73006/319.2	170719.VO	Lambert Caubergh	19-7-2017
Lotty Beckers			

Adviesaanvraag voor het verkavelen van grond te Bilzen, Zonhoevestraat z/n, 2^{de} afd., sectie A, nrs. 490B, 492A, 493A en 495A.

Aanvrager : Gemeentebestuur van Bilzen, Deken Paquayplein 1

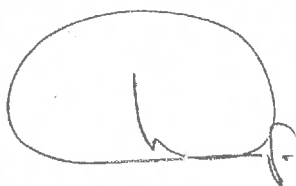
Geachte,

Bij deze laten wij u weten geen bezwaren te hebben tegen de aangevraagde verkaveling.
Zoals gevraagd voegen wij de door u toegestuurde stukken hierbij.

Hopende u hiermede van dienst te zijn.

Namens de Watering

Hoogachtend



Lambert Caubergh
ontvanger-griffier



Daniel Beuls
voorzitter



netbedrijf aardgas, elektriciteit, kabeltelevisie en riolering

Vlaamse Oveheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling
Hendrik van Veldekegebouw
Koning Astridlaan 50 bus 1
3500 HASSELT

Ruimte Vlaanderen Limburg
Ingekomen de

24-07-2017

Dossiernr.
Inschrijv. Nr.

uw bericht van
12/7/17

uw kenmerk
5.00/73006/319.2

ons kenmerk
rbhg/ph/ VK2017-0699

contact via
Patrick Louis Hermans
(011) 26 64 43
patricklouis.hermans@infrax.be

Hasselt
17 juli 2017

Bilzen: Zonhoevestraat ; verkavelingsaanvraag

Geacht college

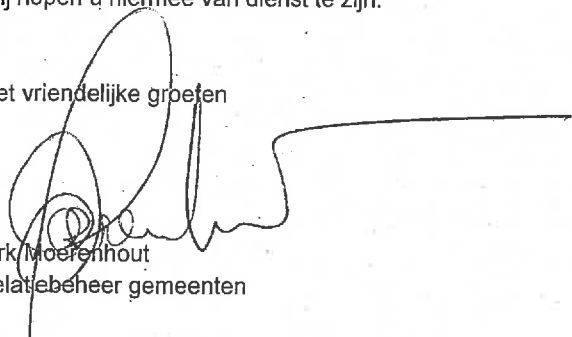
Uw diensten deelden ons mee dat Gemeentebestuur bilzen de nodige aanvragen heeft ingediend voor gronden gelegen in de Zonhoevestraat.

Hiertoe en conform het 'Reglement voor verkavelingen, bedrijventerreinen, appartementsgebouwen en andere bouwprojecten' van de distributienetbeheerder heeft Infrax onderzocht of de nutsvoorzieningen voor dit project dienen aangelegd of aangepast te worden.

Voor dit bijkomende perceel langs bestaande wegen zijn de nutsleidingen aanwezig. Er zijn geen extra uitbreidingswerken of netaanpassingen noodzakelijk, noch kosten voor capaciteitsinname van toepassing. Het nieuwe perceel kan aldus aangesloten worden op de nutsleidingen via de bestaande verdeelnetten in de straat.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn.

Met vriendelijke groeten



Dirk Moerenhout
Relatiebeheer gemeenten

Bijlage: 1



De Watergroep

WATER. VANDAAG EN MORGEN.

Kunstmilieu Limburg
Ingekomen de

26-07-2017

Dossiernr.
Inschrijv. Nr.

Vlaamse Overheid
Afdeling Grondgebied, Omgevingsplanning
en -Projecten
Hendrik Van Veldeke gebouw
Koningin Astridlaan, 50 bus 1
3500 HASSELT

uw kenmerk

5.00/73006/319.2

provinciale directie

distributie

ons kenmerk

40/75/MVB/

contact

Joseph De Ryck/011-28 07 08

Hasselt

25-07-2017

Betreft: Advies stedenbouwkundige vergunning van Gemeentebestuur van Bilzen voor het verkavelen van grond, Zonhoevestraat te 3740 Bilzen (2^e afdeling, sectie A, 490B, 492A, 493A, 495A).

Geachte heer, mevrouw,

In antwoord op uw brief van 12/07/2017 delen wij u mee dat voor hogervermeld perceel een uitbreiding van het waterleidingnet nodig is.

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 aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Met vriendelijke groeten,

Namens De Watergroep,

ir. Filip Vancoillie,
afdelingsingenieur

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING.

VERKAVELINGVOORSTEL.

Acht loten half open bebouwing met maximum twee woonlagen onder de kroonlijst.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

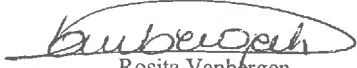
1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

1.1.A HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 30% van het gelijkvloers.

Departement Omgeving
Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van 01 DEC. 2017
De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar

Rosita Vanbergen

1.2 BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afhankelijk van de kavelgrootte.	Vrijstaande bijgebouwen toegestaan
Dierenhokken in functie van kavelgrootte en omgeving. Dierenhokken voor weidedieren dienen te voldoen aan de omzendbrief RO/2002101 (stallingen voor weidedieren geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouw).	Vrijstaande bijgebouwen: enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre,.... Woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

1.3 BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kavels zijn voldoende groot zodat elke woning optimaal kan geënt worden op haar tuin, zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1.A TYOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'half open bebouwing'. Dit is de meest efficiënte keuze om de bebouwbare ruimte zo optimaal in te vullen.	Loten 1 tem 8 half open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Bouwen in de voortuinstrook is niet toegelaten;

2.1.B INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De inplanting van de nieuwe woningen wordt voorzien op 13,50m uit de as van de voorliggende weg; De vrijstaande gevels worden op minimaal 3,00m van de perceelsgrens ingeplant;

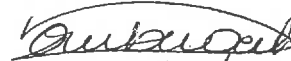
Departement Omgeving
Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van **01 DEC 2017**
De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar


Rosita Vanbergen

2.1.C BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwdiepte werd bepaald in functie van het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is. De bouwdiepte is ook gerelateerd aan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing in de straat waardoor privacy en ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.	- Bouwdiepte: Op het gelijkvloers maximaal 15,00 m; op de verdieping maximaal 12,00 m; de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden. Terrassen worden op de verdieping enkel inpandig toegestaan - Bouwhoogte: Maximaal twee woonlagen onder de kroonlijst. De kroonlijsthoogte max. 6,00 m t.o.v. het peil van het gelijkvloers. Bij platte daken max 6.50 m t.o.v. het peil van het gelijkvloers. Peil te nemen zoals weergegeven op bijgevoegd profiel. - Vloerpeil gelijkvloers: maximaal 0,50 m boven de as van de voorliggende weg. - Nokhoogte: maximaal 11,00 m t.o.v. het peil van het gelijkvloers; Peil van het gelijkvloers te nemen zoals weergegeven op bijgevoegd profiel. - Dakvorm: Vrij te kiezen Bij hellende daken moet de dakhelling begrepen zijn tussen 30° en 40°; Twee halfopen woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling. De aanpalende eigenaar dient akkoord te zijn de dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling te volgen en dit akkoord dient gevoegd aan de bouwaanvraag. Indien de aanpalende eigenaar niet akkoord is, dient de kroonlijsthoogte 6,00 m te zijn t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers en de dakhelling 40°.

Departement Omgeving
Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van 01 DEC 2017
De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar


Rosita Vanbergen

2.1.D VERSCIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN - Vrij te kiezen; - Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, worden opgetrokken uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Departement Omgeving
Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van **01 DEC. 2017**
De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar


Rosita Vanbergen

2.2 VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.2.A INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.	Vrijstaande bijgebouwen: - 1,00 m van de perceelsgrenzen; - Minder dan 1,00 m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)

2.2.B TYOLOGIE / BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	- Bouwhoogte: beperkt tot één bouwlaag - Maximale totale bouwhoogte bedraagt 3.50m - Dakvorm: Vrij te kiezen Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.

2.2.C AFMETINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	Maximale oppervlakte van alle bijgebouwen 15,00 m ²

2.2.D MATERIALEN

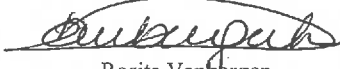
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw moet in harmonie zijn met het hoofdgebouw.	- vrij te kiezen duurzame materialen; - in harmonie met het hoofdgebouw; - houten/glazen constructies; - betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten;

2.3 VOORSCHRIFTEN DUURZAAM EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 35 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1 RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein, vooraan ongeveer gelijk met de voorliggende, en dan aflopend naar achteren. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Maximaal behoud bestaand reliëf. Departement Omgeving Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit Van 01 DEC 2017 De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar  Rosita Vanbergen

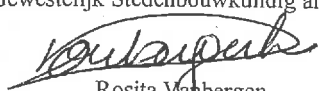
3.2 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De bouwvrije strook van 3 meter naast de zijgevel dient met groen aangelegd te worden, voor zover ze niet dient als inrit. De volledige achtertuin dient eveneens met groen aangelegd te worden.	Alleen de noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, terras en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

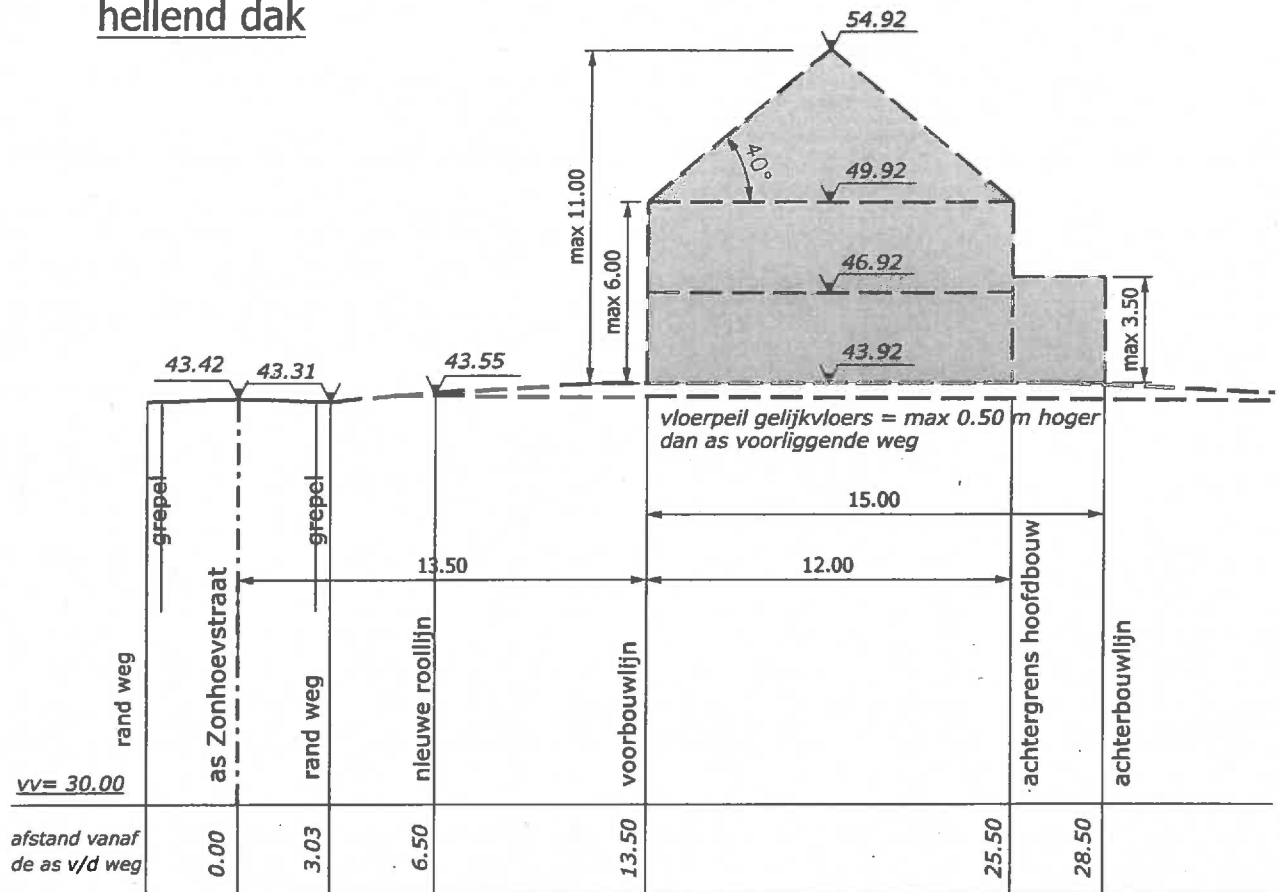
Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering. Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn slechts toegestaan: - indien ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn; - Indien ze reeds in het straatbeeld aanwezig zijn; - Indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied; Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.	Inritten dienen beperkt tot een minimum. Ondergrondse garages zijn toegestaan, als ze te verantwoorden zijn vanuit de omgeving of vanuit het bestaand reliëf.
---	---

3.3 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifiek ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in de hoogten worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden toegestaan om de privacy te garanderen.	Afsluitingen verplicht uit te voeren in streek eigen groen

Departement Omgeving
 Plan gevoerd bij het machtigingsbesluit
 Van 01 DEC. 2017
 De Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar

 Rosita Vanbergen

hellend dak



plat dak

