



OMGEVINGSVERGUNNING

Dominique Hayen
algemeen directeur

Stefaan Devos
burgemeester

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Projectnaam
Ligging

OMV_2019152386
OMV/V/2019/017
verkavelen tot 2 loten voor open bebouwing
Afdeling 24042, sectie B, perceel 236H

Contactpersoon

Stefke Bellen

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

De aanvraag ingediend door de heer André Schotsmans, Braamstraat 12 te 3471 Kortenaken, werd ingediend op 12/12/2019
De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 27/01/2020.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen , kadastraal bekend: Afdeling 24042, sectie B, perceel 236H

Het betreft een aanvraag tot verkavelen tot 2 loten voor open bebouwing.

De aanvraag omvat: verkavelen van gronden

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

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

BESLUIT IN ZITTING VAN 06/04/2020

- 1) De aanvraag ingediend door de heer André Schotsmans, Braamstraat 12 te 3471 Kortenaken, wordt vergund mits volgende voorwaarden:

Voorwaarden	Motivering
De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. De afgifte van een betalingsattest voor de riolerings- en elektriciteitsvoorzieningen door Fluvius is een voorwaarde voor afgifte van het verkavelingsattest.	VCRO art. 4.2.15.
De nieuwe percelen moeten worden afgepaald alvorens verkoop, om latere discussies uit te sluiten. Het indienen van een geregistreerd afpalingsplan is een voorwaarde voor afgifte van het verkavelingsattest.	Goede ruimtelijke ordening - hinderaspecten
In de voorschriften wordt verduidelijkt dat het gaat om grondgebonden eengezinswoningen.	Goede ruimtelijke ordening – functionele inpasbaarheid
De voorwaarden van de waterbeheerder worden integraal toegevoegd aan de voorschriften.	Advies Watering het Velpedal

- 2) De aanvraag wordt vergund op basis van volgende motivering:
- De aanvraag is voor lot 1 en 2 in overeenstemming met de standaardvoorschriften die gelden in landelijk woongebied. Lot 3 is gelegen in agrarisch gebied en wordt uit de verkaveling gesloten.
 - Het project is niet onlosmakelijk verbonden met de exploitatie van een IIOA.
 - De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag diende openbaar gemaakt te worden. De gewone vergunningsprocedure werd gevolgd. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 07/02/2019 tot en met 07/03/2019. Er werden geen bezwaren ingediend.
 - Het project is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. De bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening verhardingen zijn van toepassing in de uiteindelijke bouwaanvraag. Men kan dus oordelen dat het schadelijke effect beperkt is en dat het project in die zin verenigbaar is met het decreet integraal waterbeleid.

- Het project is niet strijdig met de decretale beoordelingsgronden.
- Het project is niet opgenomen in de bijlagen bij het MER-besluit.
- Het project bevindt zich niet in een SBZ. Er zijn geen indirecte effecten te verwachten.
- Het project bevindt zich niet in een beschermde of vastgestelde inventaris. Het is niet gelegen in erfgoedlandschap. De verkaveling is kleiner dan 3000m². Er is dus geen archeologienota vereist.
- De regelgeving m.b.t. lichten en zichten wordt door dit project niet geschonden. De ramen staan volgens de voorschriften op een voldoende afstand uit de gemene perceelsgrens.
- Er zijn momenteel nog geen scheidingsmuren tussen eigendommen betrokken bij de aanvraag.
- De nieuwe bebouwing kan enkel de woonfunctie en eventuele complementaire functies bezitten. Dit is in overeenstemming met de bestaande context in de directe omgeving.
- De impact op de mobiliteit voor een extra perceel is in dergelijke mate beperkt dat er geen hinder door wordt verwacht. De parkeerbehoefte voor de percelen kan op de eigen terreinen worden opgevangen.
- De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de bebouwing is conform de standaardvoorschriften die binnen de gemeente worden gehanteerd.
- Het materiaalgebruik is volgens de voorschriften conform de omgeving.
- Er zijn geen reliëfwijzigingen voorzien.
- Er is geen hinder te verwachten na de realisatie van het project.
- Het gebruiksgenot van de woningen kan krachtens de voorschriften voldoende hoog zijn.
- Er zijn geen bezorgdheden m.b.t. de veiligheid.
- In de omgeving komen zowel vrijstaande als gekoppelde eengezinswoningen voor.

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

Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, kleinhandelsactiviteiten of het wijzigen van de vegetatie

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische 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 12. § 1. Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon is een dossiertaken verschuldigd in de volgende gevallen:

1° bij het indienen van een vergunningsaanvraag in eerste aanleg bij de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar;

2° 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;

3° bij het indienen van een beroep tegen een beslissing in eerste aanleg over een verzoek tot bijstelling, behalve in geval van een beroep tegen een stilzwijgende weigering.

De beroepsindieners, vermeld in artikel 53, 3° tot en met 6°, zijn geen dossiertaken verschuldigd.

§ 2. De dossiertaken bedraagt:

1° in het geval van een aanvraag, vermeld in paragraaf 1, 1°, die behandeld wordt overeenkomstig de gewone procedure: 500 euro;

2° in alle andere in paragraaf 1 bedoelde gevallen: **100 euro**.

§ 3. De dossiertaken wordt gestort op de volgende rekening:

1° de rekening van de provincie, als het een beroep bij de deputatie betreft;

2° de rekening van het Omgevingsfonds, als het een aanvraag of beroep bij de Vlaamse Regering betreft.

§ 4. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen inzake de dossiertaken.

De dossiertaken is verschuldigd op rekening van de provincie op het nummer:

• IBAN: BE55 0910 2163 2544 BIC: GKCCBEBB

• Provincie Vlaams Brabant, diverse ontvangsten, Provincieplein 1 te 3010 Leuven

• Verplichte mededeling: "RMT-VGN-naam gemeente(n) aanvraag + naam beroepsindieners"

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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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 beroepsindieners;*
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners is.

Mededeling

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

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 06/04/2020 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.

Per post wordt u een gele affiche bezorgd ter bekendmaking van de beslissing.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking vergunning

- De gele affiche ter bekendmaking van de omgevingsvergunning wordt u toegestuurd per post en dient u aan te plakken.
- De affiche geeft aan dat de vergunning verleend is. U dient deze gedurende een periode van **60 dagen** onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw vergunning niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

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

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

U mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als u niet binnen **65 dagen**, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.

VERSLAG VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Aanvraag tot omgevingsvergunning - Dossiernummer OMV/V/2019/017

De gemeente Kortenaken heeft op 12 december 2019 een aanvraag tot omgevingsvergunning ontvangen voor het verkavelen tot 2 loten voor open bebouwing. Op 27 januari 2020 werd het dossier ontvankelijk en volledig verklaard.

Gegevens van de aanvrager

André Schotsmans
Braamstraat 12
3471 Kortenaken

Gegevens van het perceel

Administratieve ligging:
Neerlintersesteenweg, 3471 Kortenaken

Kadastrale ligging:
3e afdeling, sectie B, nr. 236H

Verslag

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een stuk grond om de creatie van twee loten voor open bebouwing mogelijk te maken te Neerlintersesteenweg zn, 3471 Kortenaken.



§ 3. De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden op welke wijze in de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen wordt voorzien.

Zoneringsplan Kortenaken (MB 9 juli 2008)

Het project is gelegen in een groene cluster - collectief te optimaliseren buitengebied. De rioolbeheerder is Infrax.

In het collectief te optimaliseren buitengebied is momenteel geen mogelijkheid om aan te sluiten op een openbare riolering die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Wel kan er worden afgevoerd via een gemengde riolering. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. In afwachting van de aanleg van riolering moet het afvalwater minstens voorbehandeld worden in een septische put. De septische put moet in dat geval zowel het grijs afvalwater (bad, douche, wasmachine, keuken) als het zwart afvalwater (toilet) verwerken. Wanneer de privéwaterafvoer dan wordt aangesloten op de gescheiden riolering, kan de put (indien toegelaten door de rioolbeheerder) geheel of gedeeltelijk worden kortgesloten.

In afwachting van aansluiting op een gescheiden riolering, zijn er 3 mogelijke situaties voor de lozing van het effluent van de septische put:

- lozing in een riool (vaak een ingebuisde gracht) die nog niet is aangesloten op een zuiveringsinstallatie;
- lozing in een gracht;
- indirecte lozing in de bodem (besterfput). Het lozen van het effluent via een besterfput, is enkel toegelaten indien er zich binnen een afstand van 50 meter geen oppervlaktewater of open kunstmatige afvoerweg voor hemelwater (bv. gracht) bevindt. Bovendien moet aan enkele voorwaarden voldaan worden (Vlarem II, art. 6.9.2.2.,3°). Zo mag de besterfput geen overloop hebben en moet deze zich op een maximale diepte van 10 meter onder het maaiveld bevinden. Een afstand van 100 meter tot een grondwaterwinning en elke bron van drinkwater, thermaal water of mineraalwater moet gerespecteerd worden.

De betreffende wetgeving dient te worden afgetoetst bij een aanvraag voor de bouw van de woningen.

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten (23/06/2006 en latere wijzigingen)

Niet van toepassing

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (24/06/2014)

Niet van toepassing

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (4/12/2009 en latere wijzigingen)

Niet van toepassing

Gewestelijke bouwverordening wegen voor voetgangersverkeer (29/04/1997)

Niet van toepassing

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening weekendverblijven (08/07/2005)

Niet van toepassing

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen. (28/02/2007 en latere wijzigingen)
Niet van toepassing

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband (09/06/2017)
Niet van toepassing

Decreet 9 mei 2009: decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.
Niet van toepassing

Erfdienstbaarheden - Rooilijnplan
De rooilijn wordt gerespecteerd.

Het perceel grenst aan de Paardenbeek, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie in beheer van Watering Het Velpedal. In kader van het beheer van de waterloop is er een erfdienstbaarheid in een 5m-zone langs de waterloop.

Historiek - vergunningenregister

- Aanvraag omgevingsproject: OMV/2018/022, Reliëfwijziging van 2 akkers - Schotsmans André - Weigering
- Aanvraag omgevingsproject: OMV/2018/006, Reliëfwijziging van 2 akkers - Schotsmans André - Ingetrokken
- Aanvraag nieuwe verkaveling: OMV/V/2019/007, verkavelen tot twee loten voor open bebouwing - Weigering

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van een stuk grond in twee kavels voor open bebouwing. Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten.

Op de nieuwe loten zijn open woningen mogelijk met een maximale voorgevelbreedte van 9m69 en een maximale bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op het verdiep. De woningen worden min of meer in het verlengde van de bouwlijn van de aanpalende woning nr. 121 ingeplant. Lot 1 heeft een bouwvrije zone van 3m tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Lot 2 heeft een bouwvrije zone van 3m tot de linkerperceelsgrens en een bouwvrije zone van 5m tot de rechterperceelsgrens (grenzend aan de Paardenbek). De overige voorschriften maken landelijke eengezinswoningen mogelijk.

Het project situeert zich langs de Neerlintersesteenweg (links van huisnr. 121), een lokale weg type 2. De weg bestaat uit twee rijvakken met langs weerszijden een aangrenzend fietspad. Ter hoogte van de verkaveling is er een bushalte.

De verkaveling grenst aan de Paardenbeek, een onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie. De beek is open, uitgezonderd de eerste 23,36m gemeten vanaf de straat.

In de omgeving komen woning voor in verschillende bouwstijlen en zowel in open als halfopen verband.

DEEL 2: Beoordeling

Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag is voor lot 1 en 2 in overeenstemming met de standaardvoorschriften die gelden in landelijk woongebied. Lot 3 is gelegen in agrarisch gebied en wordt uit de verkaveling gesloten.

Milieuaspecten

Verbondenheid met de exploitatie van een IIOA

Het project is niet onlosmakelijk verbonden met de exploitatie van een IIOA.

Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De aanvraag diende openbaar gemaakt te worden.

De gewone vergunningsprocedure werd gevolgd. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 07/02/2019 tot en met 07/03/2019. Er werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen

Fluvius - geen advies

De Watergroep - 29/01/2020 - voorwaardelijk gunstig

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeters dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Watering Het Velpedal - 04/02/2020 - voorwaardelijk gunstig

Het weer wordt extremer. We worden steeds vaker opgeschrikt door wolkbreuken.

Voor zover de watering "Het Velpedal" kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan het voorwerp van de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen. Dit effect moet beperkt worden door de hieronder vermelde voorwaarden in de vergunning op te nemen:

Overstromingsveilig bouwen

- Het vloerpeil van de op te richten woningen moet voldoende hoog worden aangelegd om wateroverlast te vermijden (veilig vloerpeil);
- Een verbod van openingen in de buitenwanden van de op te richten woning onder het veilig vloerpeil;
- De (regen)putten moeten waterdicht zijn en bovendien voorzien zijn van verankerde deksels. Zo voorkomt men immers dat overstromingswater insijpelt;
- De aansluitingen op de rioleringen moeten afgeschermd worden met een terugslagklep;
- De kelders dienen te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem (zie aanbevelingen watertoetsinstrument).

Gewestelijke hemelwaterverordening en infiltratie hemelwater (zie aanbevelingen watertoetsinstrument)

- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient nageleefd te worden inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013, Belgisch Staatsblad van 8 oktober 2013);

- Voor de infiltratievoorziening geven we de voorkeur aan een bovengronds infiltratiebekken in plaats van een ondergronds. De overloop dient voorzien te worden op de regenwaterput die aangesloten wordt op het infiltratiebekken (zie ook aanbevelingen watertoets instrument);
- Een voorfiltering van het regenwater is aangewezen bij een ondergrondse infiltratievoorziening;
- Enkel de noodoverlaat van de infiltratievoorziening mag aangesloten worden op de niet geklasseerde waterloop WVKTN-112.

De aanleg van nieuwe private verhardingen en omgevingswerken aan en rondom de woning

- De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen (besluit van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 juni 2014, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 12 september 2014, Belgisch Staatsblad van 20 oktober 2014) dient nageleefd te worden.
- Kleine reliëfwijzigingen zijn slechts toelaatbaar in het kader van de verbetering van de toegankelijkheid van het gebouw.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

Overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid

Aangevuld met bovengenoemde opgelegde voorwaarden en maatregelen is het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen bepaald in artikel 1.2.2. en 1.2.3. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

Bovendien vestigen wij U er de aandacht op dat de eigenaars van de eigendommen die palen aan onbevaarbare waterlopen (Paardenbeek en niet geklasseerde waterloop WVKTN122) met het volgende dienen rekening te houden:

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 bepaalt dat:

- krachtens artikel 1.3.2.2. §1 - 4° er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies opgericht worden binnen de 5 meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van een oppervlaktelichaam;
- krachtens artikel 1.3.2.2. §3 - 1° zijn de aangelanden verplicht doorgang te verlenen aan de personeelsleden van de beheerder van een waterloop of waterweg, aan de werklieden en aan andere personen die in opdracht van de overheid met de uitvoering van het beheer van de oeverzone zijn belast;
- 2° op hun gronden of eigendommen de materialen, het gereedschap en de werktuigen te laten plaatsen die voor de uitvoering van de werkzaamheden aan de oeverzone nodig zijn

Verenigbaarheid met andere voorschriften

Watertoets

Het project is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. De bepalingen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening verhardingen zijn van toepassing in de uiteindelijke bouwaanvraag. Men kan dus oordelen dat het schadelijke effect beperkt is en dat het project in die zin verenigbaar is met het decreet integraal waterbeleid.

Decretale beoordelingsgronden: VCRO 4 art. 4.3.5 t.e.m. 4.3.8 en andere

- ☐ Art 4.3.5: voldoende uitgeruste weg: n.v.t.
- ☐ Art 4.3.6.: bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning: n.v.t.
- ☐ Art 4.3.7.: toegankelijkheid: n.v.t.
- ☐ Art 4.3.8.: door rooilijn getroffen: n.v.t.

Het project is niet strijdig met de decretale beoordelingsgronden.

MER-screening

Niet van toepassing. Het project is niet opgenomen in de bijlagen bij het MER-besluit.

Natuurtoets

Het project bevindt zich niet in een SBZ. Er zijn geen indirecte effecten te verwachten.

Erfgoed-/archeologietoets

Het project bevindt zich niet in een beschermde of vastgestelde inventaris. Het is niet gelegen in erfgoedlandschap. De verkaveling is kleiner dan 3000m². Er is dus geen archeologienota vereist.

Lichten & zichten

De regelgeving m.b.t. lichten en zichten wordt door dit project niet geschonden. De ramen staan volgens de voorschriften op een voldoende afstand uit de gemene perceelsgrens.

Scheidingsmuren

Er zijn momenteel nog geen scheidingsmuren tussen eigendommen betrokken bij de aanvraag.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**Functionele inpasbaarheid**

De nieuwe bebouwing kan enkel de woonfunctie en eventuele complementaire functies bezitten. Dit is in overeenstemming met de bestaande context in de directe omgeving. **In de voorschriften wordt wel verduidelijkt dat het gaat om grondgebonden eengezinswoningen.**

Mobiliteitsimpact

De impact op de mobiliteit voor een extra perceel is in dergelijke mate beperkt dat er geen hinder door wordt verwacht. De parkeerbehoefte voor de percelen kan op de eigen terreinen worden opgevangen.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van de bebouwing is conform de standaardvoorschriften die binnen de gemeente worden gehanteerd.

Visueel-vormelijke elementen

Het materiaalgebruik is volgens de voorschriften conform de omgeving.

Bodemreliëf

Er zijn geen reliëfwijzigingen voorzien.

Hinderaspecten

Er is geen hinder te verwachten na de realisatie van het project. Wel stellen **wij voor dat de nieuwe percelen worden afgepaald alvorens verkoop, om latere discussies uit te sluiten.**

Gebruiksgenot

Het gebruiksgenot van de woningen kan krachtens de voorschriften voldoende hoog zijn.

Veiligheid

Er zijn geen bezorgdheden m.b.t. de veiligheid.

De in de omgeving bestaande toestand

In de omgeving komen zowel vrijstaande als gekoppelde eengezinswoningen voor.

Algemene conclusie

Uit het advies van de GOA blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits het naleven van enkele voorwaarden. We geven daarom een voorwaardelijk gunstig advies en stellen hierbij volgende voorwaarden voor:

- De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. De afgifte van een betalingsattest voor de riolerings- en elektriciteitsvoorzieningen door Fluvius is een voorwaarde voor afgifte van het verkavelingsattest.
- De nieuwe percelen moeten worden afgepaald alvorens verkoop, om latere discussies uit te sluiten. Het indienen van een geregistreerd afpalingsplan is een voorwaarde voor afgifte van het verkavelingsattest.
- In de voorschriften wordt verduidelijkt dat het gaat om grondgebonden eengezinswoningen.
- De voorwaarden van de waterbeheerder worden integraal toegevoegd aan de voorschriften.

Ondertekening

Kortenaken, 31 maart 2020

Stefke Bellen

Gemeentelijk omgevingsambtenaar

DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
10527 Voorgestelde toestand (1) - kopie.pdf	9679598dd09991124eb09300d1301ef4
voorschriften - Kopiëren.pdf	48859ef80a42cb7d2819dec1645ac02c
OMV referentie 2019152386.pdf	YBw7nQUxhLJ8hnwM/Xnzxg==