



Omgevingsvergunning - zonder wegenis

Dossiernummer stad: 202320

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2023061408

Energieprestatie dossiernummer: 71022-G-2091-VVO2023/0020

Het stadsbestuur deelt mee dat op 2 mei 2023, door Tempels & Jacobs Landmeters-Experten BVBA met als correspondentieadres Luikersteenweg 675A te 3500 Hasselt, een aanvraag van omgevingsvergunning met het verkavelen van gronden werd ingediend bij de Hasselt met dossiernummer omgevingsloket OMV_2023061408 voor het verkavelen van een perceel in 3 loten waarvan 1 lot voor halfopen bebouwing en 2 loten die uit de verkaveling worden gesloten.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 mei 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met adres Trekschurenstraat 174 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie E nrs. 512M en 512N.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 3 loten waarvan 1 lot voor halfopen bebouwing en 2 loten die uit de verkaveling worden gesloten wat betreft de stedenbouwkundige handelingen.

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, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

OVERWEGEND GEDEELTE

1. Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Datum aanvraag	2 mei 2023
Datum ontvankelijk & volledig	25 mei 2023
Start openbaar onderzoek	8 juni 2023
Einde openbaar onderzoek	7 juli 2023
Datum gemeenteraad	niet van toepassing
Termijnverlenging	nee
Administratieve lus	nee
Wijzigingsaanvraag	nee
Verslag GOA	17 juli 2023

2. Stedenbouwkundige basisgegevens

Gewestplan	origineel gewestplan Hasselt - Genk goedgekeurd op 03-04-1979
	Bestemmingen: woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied
RUP	De aanvraag is niet gelegen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.
BPA	De aanvraag is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg.
Verkaveling	De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.
Waterwingebied	Het voorwerp van de aanvraag is niet binnen een waterwingebied gelegen

3. Historiek

Volgende voorgaande vergunningen en/of meldingen zijn bekend voor de betrokken locatie:

- Stedenbouwkundige vergunning (1970/00256) voor bijbouwen van een garage door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 02/10/1970.
- Stedenbouwkundige vergunning (1962/00007) voor bouwen van een woonhuis door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 18/01/1962.
- Verkavelingsvergunning (0030) voor verkavelen van grond naar 9 loten door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 02/07/1963.
- Stedenbouwkundig attest (RO2023/0001/SA) voor aanvragen van bouwmogelijkheden voor een halfopen bebouwing door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 30/03/2023.

4. Openbaar onderzoek/bevraging aanpalende eigenaar

Resultaat onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 juni 2023 t.e.m. 7 juli 2023.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

5. Adviezen

Op 25 mei 2023 werd advies gevraagd aan Agentschap Wegen en Verkeer, het advies werd afgeleverd op 6 juni 2023 en is voorwaardelijk gunstig.
Zie kopie advies in bijlage.

Op 25 mei 2023 werd advies gevraagd aan De Watergroep, het advies werd afgeleverd op 26 mei 2023 en is voorwaardelijk gunstig.
Zie kopie advies in bijlage.

Op 25 mei 2023 werd advies gevraagd aan Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur), het advies werd afgeleverd op 30 mei 2023 en is gunstig.
Zie kopie advies in bijlage.

Op 25 mei 2023 werd advies gevraagd aan de Provincie Limburg - Dienst Waterlopen en Domeinen, het advies werd afgeleverd op 3 juli 2023 en is voorwaardelijk gunstig.
Zie kopie advies in bijlage.

Op 25 mei 2023 werd advies gevraagd aan Fluvius (elektriciteit-gas-riolering) - System Operator, het advies werd afgeleverd op 31 mei 2023 en is voorwaardelijk gunstig.
Zie kopie advies in bijlage.

6. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 17 juli 2023. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de aanvraag als volgt beoordeeld: Voorwaardelijk gunstig

7. Inhoudelijke beoordeling

Mer-screening

Het voorwerp van de aanvraag valt NIET onder bijlage I, II of III van het Mer-besluit waardoor er geen verder onderzoek moet gebeuren naar de eventuele milieueffecten die met het gevraagde project gepaard kunnen gaan.

Watertoets

De **watertoets** werd uitgevoerd voor dit project met volgend **resultaat**:

Aanbevelingen	Adviesinstanties
<u>Impact op oppervlaktewater</u> advies vereist	Provincie Limburg – Dienst waterlopen en domeinen
<u>Impact op grondwater</u> Geen advies vereist	
Aanbevelingen	
<u>Gewestelijke stedenbouwkundige verordening</u> Er is voldaan aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen e.d.	


Het voorliggende verkavelingsvoorstel is volgens de kaarten van de watertoets gelegen in **fluviaal overstromingsgevoelig gebied** en gelegen in **pluviaal overstromingsgevoelig gebied**. De beoordeling van de bebouwing zal plaatsvinden bij de respectievelijke beoordeling van de omgevingsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen.'

De beoordeling van de bebouwing zal plaatsvinden bij de respectievelijke behandeling van de omgevingsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen.

De controlerende architect dient er evenwel zorg voor te dragen dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk beperkt wordt; Hiertoe dienen alle technische en noodzakelijke maatregelen getroffen te worden, zoals bvb. groendaken, waterdoorlatende verhardingen, hemelwaterputten, bufferbekkens, pompgemalen, indijkingen, enz.... In de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem dient het schadelijk effect (*) hersteld te worden of gecompenseerd;

- (*) Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; Die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergunde geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.”*

Saneringsverplichting- zoneringsplan Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)

Het perceel is gelegen in centraal gebied (oranje gearceerd ) van het zoneringsplan opgemaakt door de VMM (<https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplannen>). In het centraal gebied en in het collectief geoptimaliseerd buitengebied is er in de straat een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie.

In dit gebied geldt een aansluitplicht op riolering. Hiervan kan enkel worden afgeweken als deze aansluiting dient te gebeuren via gronden van derden of indien de woning/lozing zich op meer dan 250 m van de riolering bevindt. In dat geval moet een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) geïnstalleerd worden. Een aansluiting van het afvalwater op de afvalwaterriool via een pomp is technisch haalbaar en is dus geen reden om af te wijken van de aansluitingsplicht.

De lozing van huishoudelijk afvalwater op de riolering gebeurt het best rechtstreeks, zonder septische put. Gemeenten of rioolbeheerders kunnen toch een septische put verplichten omwille van technische redenen (bv. bezinking in de riolering). Op die put wordt dan enkel zwart afvalwater (toilet) aangesloten.

Sloopopvolgingsplan

Voor werken aan gebouwen en infrastructuur waarvoor de omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend vanaf 5 juni 2018, wordt de opmaak van een sloopopvolgingsplan verplicht.

Er moet een sloopopvolgingsplan opgesteld worden voor alle sloop-, renovatie- of ontmantelingswerken:

- aan gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en het totale bouwvolume groter is dan 1 000 m³ voor alle niet-residentiële gebouwen waarop de vergunning betrekking heeft,
- aan gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en het totale bouwvolume groter is dan 5 000 m³ voor alle in hoofdzaak residentiële gebouwen – met uitzondering van de eengezinswoningen,
- in het kader van infrastructuurwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is,
- in het kader van onderhoudswerken aan infrastructuur waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en waarvan het volume groter is dan 250 m³.

Voorliggend project bevat **geen sloopwerken**, bijgevolg is geen sloopopvolgingsplan nodig.

Archeologienota (Agentschap Onroerend Erfgoed)

Volgens artikel 5.4.2. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 moet voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een archeologienota als vermeld in artikel 5.4.8 en artikel 5.4.12 opgesteld en gemeld worden bij het agentschap Onroerend Erfgoed.

Er is **geen** gemelde archeologienota vereist gezien de betrokken kadastrale percelen in de aanvraag buiten een archeologische zone in de vastgestelde inventaris van archeologische zones gelegen zijn waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft minder dan 3000m² bedraagt.

Stedenbouwkundige beoordeling

Beoordeling van de planningscontext

Het voorgestelde is NIET in overeenstemming met de planningscontext.

Stedenbouwkundige verordeningen

Onderwerp	Datum goedkeuring
Vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen	18/09/2007
Verordening Woonkwaliteit	26/04/2011
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband	09/06/2017
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater	05/07/2013
Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer	29/04/1997

Overeenstemming met de verordeningen

De aanvraag wijkt af van de verordening woonkwaliteit.

Afwijkingsbepalingen

De afwijking heeft betrekking op volgende artikels:

01.10. Inrichting tuinzone:

01.10.03. Verhardingen:

- Verhardingen in de tuinzone mag max. 10% bedragen
- ➔ Achtertuin mag max. 25% verhard worden.

Het openbaar onderzoek wordt ook gevoerd omwille van art. 13.2° van het Omgevingsvergunningsbesluit. De verkaveling ligt niet binnen een BPA of RUP.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling aan de Trekschurenstraat in Hasselt en bestaat momenteel uit 2 kadastrale percelen nl. 512N en 512M. Perceel 512N maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling VK HAS0030 (lot 1) afgeleverd op 2/7/1963. Perceel 512M maakte ook deel uit van deze verkaveling (lot 2), echter is dit lot vervallen verklaard (samen met lot 9) door toepassing van het decreet van 1 mei 2000, waarbij de verkavelingen van voor 22 december 1970 vervallen voor de onbebouwde percelen.

De verkaveling is gelegen aan de gemeenteweg Trekschurenstraat. Het betreft een voldoende uitgeruste openbare weg. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn. De omgeving wordt gekenmerkt door woningen in halfopen en open bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen met hellend of plat dak.

De betreffende percelen hebben een totale oppervlakte van 1 584 m². De percelen grenzen over een lengte van 24m aan de straat en hebben een diepte van minimaal 61,04m en maximaal 63,00m. Het reliëf loopt licht op tot aan de bouwzone en loopt dan terug af naar achteren.

Perceel 512N is bebouwd met een eengezinswoning in halfopen bebouwing, deze woning werd opgericht in 1962. De woning staat ingeplant op 7m achter de rooilijn. Perceel 512M is onbebouwd, op enkele bijgebouwen achteraan het perceel na (berghok en serre).

Voorliggend verkavelingsvoorstel voorziet een verkaveling van 1 lot in halfopen bebouwing. De overige 2 loten worden uitgesloten uit de verkaveling, gezien lot 1 zijn bestemming reeds verkregen heeft en lot 3 valt buiten de lijn van het woongebied met landelijk karakter (van de rechterbuur). De woning op perceel 512N blijft behouden.

Lot 2 krijgt een oppervlakte van 600 m² en grenst over een lengte van 12 m aan de straat. Het perceel is rechthoekig en krijgt een diepte van 50 m. De bouwzone is 9 m breed. De voorgevellijn ligt op 7 m achter de voorste perceelsgrens, gelijk met de linker woning. De bouwdiepte bedraagt 20 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. Er wordt een zijdelingse tuinstrook van min. 3 m voorzien. De achtertuin is minstens 10 m diep.

Het voorziene bouwvolume bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume en de dakhelling dienen aan te sluiten op dat van de bestaande woning op het linker buurperceel. De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbreiding is max. 3,50 m. Het vloerpeil van het gelijkvloers ligt op 32 cm boven de as van de weg. In de zijtuinstrook kan eventueel een open carport voorzien worden.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 833 m² en wordt uitgesloten uit de verkaveling.

Lot 3 heeft een oppervlakte van 151 m² en wordt uitgesloten uit de verkaveling.

Er dienen geen vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen voorzien te worden voor het bouwrijp maken van het perceel.

Decreet grond- en pandenbeleid/bescheiden woonaanbod

Aangezien voorliggend verkavelingsvoorstel geen 10 loten telt en de grondoppervlakte kleiner is dan een halve hectare valt voorliggende verkavelingsaanvraag niet onder de toepassingsnorm van het decreet van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggend verkavelingsvoorstel is niet volledig in overeenstemming met de geldende voorschriften. Er wordt afgeweken op de verordening Woonkwaliteit op volgende artikel:

- Art. 01.10.03: de verhardingen in de achtertuin bedragen max. 25 % ipv. max. 10 %.
Deze afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar gezien dit iets meer mogelijkheden voor de inrichting van de tuin geeft, terwijl er nog steeds voldoende onverharde oppervlakte overblijft die met levend groen aangelegd kan worden. De effecten van de afwijking op de waterhuishouding zijn minimaal.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

De verkavelingsvoorschriften voorzien de oprichting van een eengezinswoning in halfopen bebouwing bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak, volgens het gabarit van de aanpalende woning. De voorschriften zijn opgemaakt binnen de krijtlijnen van de verordening woonkwaliteit.

Deze werden nog aangevuld met:

- Er worden geen ondergrondse garages toegelaten. Dit is niet te verantwoorden vanuit het bestaande reliëf en omwille van de ligging in overstromingsgevoelig gebied.

Bijkomend zal volgend voorschrift nog worden opgenomen:

- De losstaande bijgebouwen in de achtertuin mogen niet ingericht worden in functie van een garage. In de plaats kan er een inpandige garage of open carport in de zijtuin voorzien worden. Op deze manier kunnen de verhardingen voor een oprit beperkt blijven in lengte. Het bijgebouw dient ook binnen de 47 m ipv. 49 m ingeplant te worden (buffer met agrarisch gebied).

Voorliggend verkavelingsvoorstel is verantwoord in de ruimtelijke context. Er wordt 1 volwaardig bouwlot gecreëerd in functie van een eengezinswoning. Qua schaal past dit moeiteloos binnen het bestaande straatbeeld en de landelijke omgeving.

Het perceel is volgens het digitale gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Echter na interpretatie van de ingescande versie van het gewestplan kan men concluderen dat het perceel naar alle waarschijnlijkheid toch in het woongebied met landelijk karakter ligt. Daarnaast is het perceel beperkt in oppervlakte en wordt het ingesloten door 2 woningen, waardoor het perceel niet meer bruikbaar is als agrarisch gebied. Er kan beoordeeld worden dat het bebouwen van het perceel niet schadelijk is voor de agrarische landbouwstructuur en dat het past binnen de ruimtelijke context van het bestaande woonlint. De naastliggende woning op nr. 174 beschikt over een wachtgevel, waardoor dit ook afgewerkt kan worden onder art. 4.4.3 van de VCRO.

Deze punten worden ook aangehaald in het advies van het Departement Landbouw en Visserij. Het gunstige advies kan bijgetreden worden.

Eerder werd er al een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd (dd. 10-02-2023), voor de bouwmogelijkheden van een halfopen bebouwing op dit perceel, met een gelijkaardig voorstel als de huidige verkavelingsaanvraag.

Lot 1, met bestaande woning blijft een volwaardig lot. Gezien het lot zijn bestemming heeft bekomen wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 3 betreft achterliggende grond gelegen in agrarisch gebied en wordt eveneens uit de verkaveling gesloten.

De uitgebrachte adviezen worden bijgetreden en dienen gevolgd te worden.

In toepassing van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er amper geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een beperkte impact en past deze binnen de bestaande omgeving. De schaal en de bouwdichtheid passen binnen de ruimtelijke context.

Algemene conclusie stedenbouwkundige beoordeling

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

VOORWAARDELIJKE VERGUNNING voor het verkavelen van een perceel in 3 loten waarvan 1 lot voor halfopen bebouwing en 2 loten die uit de verkaveling worden gesloten.

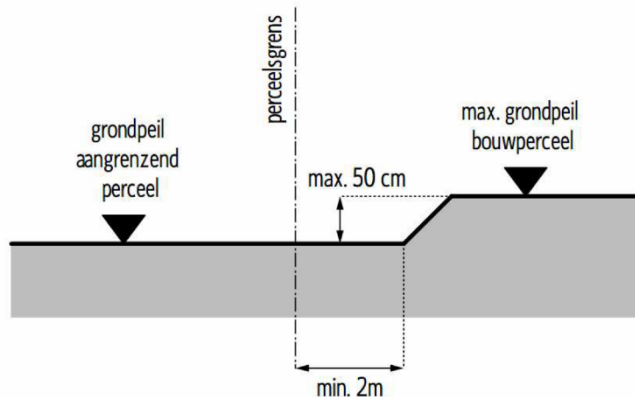
Besluit

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich in zitting van 20 juli 2023 aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen levert de voorwaardelijke vergunning af aan Tempels & Jacobs Landmeters-Experten BVBA voor het verkavelen van een perceel in 3 loten waarvan 1 lot voor halfopen bebouwing en 2 loten die uit de verkaveling worden gesloten gelegen te Trekschurenstraat 174 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4 sectie E nrs. 512M en 512N, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen via het Omgevingsloket op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor de vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De verkavelingsvoorschriften opgemaakt door de aanvrager en aangevuld door de stad Hasselt zijn van toepassing.
- Lot 1 en 3 worden uit de verkaveling gesloten.
- Deze omgevingsvergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen enkele beslissing in betreffende het bestaan of de uitoefening van die rechten.
- De riolering dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De aansluiting op de riolering of op de al dan niet ingebuisde gracht(en) dient aangevraagd bij Fluvius. Vul bij voorkeur je aanvraag in op <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen>
- De houder van de vergunning moet steeds voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven. Deze omvatten, gas, water, elektriciteit en alle beschikbare TV- en telefonie infrastructuur met inbegrip van de universele dienstverlener. Hierbij dient men steeds te voldoen aan de reglementen van de nutsbedrijven.
- Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren. Het peil van het aangrenzende maaiveld dient steeds over een breedte van 2,00 m aangehouden te worden, zodat mogelijke grond- en wateroverlast naar de aanpalende percelen voorkomen wordt.



- Vergunningsplichtige werken welke niet zijn opgenomen in onderhavige aanvraag dienen in een afzonderlijke nieuwe aanvraag tot omgevingsvergunning aangevraagd te worden.
- Inritten voor garages of parkeerterreinen ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein moeten beperkt worden tot maximaal 3 meter breedte, de rest van het terrein dient onberijdbaar afgesloten te worden. Parkeerplaatsen mogen dus niet rechtstreeks vanaf de openbare weg oprijdbaar zijn. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.
- Het plat dak van de gelijkvloerse uitbreiding mag niet als terras gebruikt worden, dit dient onbetreedbaar afgesloten te worden.
- Indien er technieken zoals ventilatiebuizen, airco's, enz... bovenop een plat dak geplaatst worden, dienen ze rondom voorzien te worden van een visueel scherm in harmonie met de gevelarchitectuur van het gebouw (bijvoorbeeld lamellen of gevelroosters) terugliggend geplaatst t.o.v. de dakrand gebruikmakend van de 45° regel zodat de technieken het gevelbeeld niet zullen verstoren.
- De verkavelingsvergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning is vereist of die onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief is verleend of de melding niet is gebeurd.
- Indien de verkaveling digitaal werd opgemaakt dient de landmeter ons na aflevering van de beslissing een digitale pdf (van gans de verkaveling) en de georefereerde shape-files of geëxporteerde DWG's te bezorgen van de bouwkavels en wegenis (indien van toepassing) in Lambert 72 systeem. Indien de grenzen bepaald zijn in lokaal stelsel moeten de aanpalende gebouwen ook mee opgenomen worden in het plan ten einde ze te georefereren in onze Gis-bestanden. Deze bestanden dienen overgemaakt te worden naar omgevingsloket@hasselt.be.
- Het advies van Fluvius (elektriciteit-gas-riolering) - System Operator van 31 mei 2023 dient gevolgd te worden.
Zie kopie advies in bijlage.
- Het advies van De Watergroep van 26 mei 2023 dient gevolgd te worden.
Zie kopie advies in bijlage.
- Het advies van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur) van 30 mei 2023 dient gevolgd te worden.
Zie kopie advies in bijlage.
- Het advies van De deputatie - Dienst Waterlopen en Domeinen van 3 juli 2023 dient gevolgd te worden.
Zie kopie advies in bijlage.

- **Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer van 6 juni 2023 dient gevolgd te worden. Zie kopie advies in bijlage.**

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

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

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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 slooping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen. 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:

de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

het betrokken publiek;

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;

het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

....;

de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Als de aanvraag in eerste administratieve aanleg overeenkomstig de gewone vergunningsprocedure behandeld is, kan het betrokken publiek alleen een beroep instellen als hij tijdens het openbaar onderzoek een gemotiveerd standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend, tenzij aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

het beroep is ingegeven door een wijziging aan de vergunningsaanvraag, aangebracht na het openbaar onderzoek;

het beroep is ingegeven door:

een bijzondere milieuvoorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, wat betreft de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;

een andere voorwaarde, opgelegd in de bestreden vergunning, die geen betrekking heeft op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit;

het betrokken publiek toont aan dat hij door specifieke omstandigheden in de onmogelijkheid was om een standpunt, opmerking of bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

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:

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;

de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- de beroepsindiener;
- de vergunningsaanvrager;
- de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 74. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2.

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk veertien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Het omgevingsberoep in de praktijk:

Toelichting bij het indienen van een administratief beroep bij de deputatie: het omgevingsberoep.

Het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning leggen strikte voorwaarden op om een geldig omgevingsberoep in te stellen.

Deze toelichting beoogt enige aandachtspunten aan te geven voor het correct en volledig indienen van een beroepschrift bij de deputatie.

1. Wie kan beroep instellen bij deputatie (zie art. 53 Decreet):

- de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant
- het betrokken publiek (opgelet: wanneer de aanvraag in eerste administratieve aanleg volgens de gewone vergunningsprocedure is behandeld, kan het betrokken publiek enkel beroep instellen als hij/zij tijdens het openbaar onderzoek een gemotiveerd standpunt, opmerking of bezwaar heeft ingediend)
- de adviesverlenende overheidsorganen
- het College van Burgemeester en Schepenen.

2. Termijn voor het indienen van een tijdig beroep (op straffe van onontvankelijkheid) (zie art. 54 Decreet):

binnen de 30 kalenderdagen, te rekenen vanaf:

- de dag na de datum van betekening van de bestreden beslissing
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn bij een stilzwijgende weigering in 1e administratieve aanleg.

3. Vorm- en inhoudvereisten bij het indienen van een (analoog of digitaal) beroep (zie art. 56 Decreet + art. 74 e.v. Besluit):

■ het beroepschrift moet **per beveiligde zending** ingediend worden (op straffe van onontvankelijkheid):

1. **Analoog** (per aangetekend schrijven of met afgifte van ontvangstbewijs) gericht aan:
De Deputatie van de provincie Limburg, t.a.v. Directie Omgeving, Dienst Omgevingsvergunningen, Universiteitslaan 1 te 3500 HASSELT

2. **Digitaal** via het Omgevingsloket. Je kunt in het dossier de actie "dien een beroep in" uitvoeren.

■ het beroepschrift (kopie) moet **gelijktijdig en eveneens per beveiligde zending** verstuurd worden naar de aanvrager (als beroeper een 3e is) en het College van Burgemeester en Schepenen (op straffe van onontvankelijkheid).

Opgelet! Bij indiening van een digitaal beroepschrift, zal de gelijktijdige zending aan de vergunningsaanvrager en het College van Burgemeester en Schepenen automatisch gebeuren via het Omgevingsloket.

- **inhoud** van het beroepschrift (op straffe van onontvankelijkheid):
 1. naam, hoedanigheid, adres van beroepsindiener; voor een vlotte behandeling van het beroepsdossier is het aangewezen tevens een telefoonnummer en/of e-mailadres te vermelden
 2. identificatie van bestreden beslissing en onroerend goed, inrichting of exploitatie die het voorwerp vormt van de bestreden beslissing; Volledigheidshalve vermeldt u ook best in het beroepschrift het OMV-kenmerk van het betreffend dossier.
 3. als beroep wordt ingesteld door een 3de (betrokken publiek):
 - omschrijving van de gevolgen die worden ondervonden
 - aangeven van het belang bij de besluitvorming
 4. redenen waarom het beroep wordt ingesteld

Opgelet! Een analoog (schriftelijk) beroepschrift dient een handtekening te bevatten van de beroeper. Een digitaal beroepschrift wordt geacht automatisch te zijn ondertekend.

- **bewijsstukken** van het beroepschrift (op straffe van onvolledigheid):
 1. bewijs van betaling dossiertaks (enkel voor aanvrager en betrokken publiek) (rekeninguittreksel) op rekeningnr. BE18 0910 1811 3565 (BIC: GKCCBEBB) op naam van de Provincie Limburg, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt met vermelding van volgende referte: "OV - ... gemeente waar de stedenbouwkundige handeling wordt uitgevoerd en/of waar de ingedeelde inrichting/activiteit is gelegen ... - ... naam van de aanvrager/beroeper ..."
De dossiertaks bedraagt 100,00 euro (beroep tegen beslissing in 1e aanleg over een aanvraag tot omgevingsvergunning). Er moet géén dossiertaks betaald worden wanneer het een beroep betreft tegen een stilzwijgende weigering. Per indiening van een beroepschrift moet een dossiervergoeding betaald worden.
 2. de overtuigingsstukken die men nodig acht
 3. in voorkomend geval een inventaris van de overtuigingsstukken
 4. in geval van het indienen van een analoog (per aangetekend schrijven of tegen afgifte van ontvangstbewijs) beroepschrift moeten de bewijsstukken van de gelijktijdige en beveiligde zending aan de vergunningsaanvrager en het College van Burgemeester en Schepenen worden toegevoegd (in tegenstelling tot de indiening van een digitaal beroepschrift waar dit niet nodig is nu dit automatisch gebeurt via het Omgevingsloket)
- Bij het ontbreken van voormelde bewijsstukken kan per aangetekend schrijven verzocht worden om binnen de 14 dagen, te rekenen vanaf de dag na de verzending van het verzoek, de ontbrekende gegevens/stukken aan het beroep te voegen (artikel 57 Decreet).
- de beroepsindiener dient, **op straffe van verval**, uitdrukkelijk in het beroepschrift aan te geven of hij al dan niet gehoord wilt worden.

Als aanvrager niet de beroepsindiener is kan hij verzoeken om gehoord te worden uiterlijk binnen de 14 dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift heeft ontvangen.

Meer info vindt u ook op www.limburg.be (zie trefwoord 'omgevingsberoep')

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.

Valideer dit document op <https://verify.intellistampcenter.be/verify> met code: 6ifk3s-gri7zn-a4s3i2-w8