

1. Titel

OMV_2025014964

Het verkavelen van een perceel in 2 loten half-open bebouwing te Molenpoel 7-9, 3620 Lanaken.

2. Vermelding beslissend orgaan

College van burgemeester en schepenen van 26/06/2025.

Naam	Functie	Aanwezig
M. Keulen	Burgemeester-Voorzitter	√
A. Puts	Schepen	√
J. Neven	Schepen	√
P. Verheyen	Schepen	√
D. Terwingen	Schepen	√
J. Martens	Schepen	√
P. Maesen	Schepen	√
W. Vancleyenbreugel	Algemeen directeur	√

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

Intern nummer.: 2025/2-669

Omgevingsnummer: OMV_2025014964

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Ludwig Jorissen namens Immo Jorissen NV gevestigd te Hasseltsestraat 26 te 3740 Bilzen-Hoeselt, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 5 februari 2025.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 maart 2025.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Molenpoel 7 en 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling: 5, sectie: A, nr. 475R3.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 2 loten half-open bebouwing.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:



DEEL 1: BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Stedenbouwkundige basisgegevens en verordeningen

- De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan Limburgs Maasland met bestemming woongebied met landelijk karakter;
- De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
- Het betrokken perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Het betrokken perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;
- Voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is, bestaat er momenteel geen behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling;

Bepaling van het plan dat van toepassing is

- Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met dit plan

- De aanvraag is hiermee in overeenstemming

Verordeningen

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing (BS 21/06/2023);

Andere zoneringsgegevens van het goed

- Het betrokken perceel is gelegen binnen een centraal gebied.
- Een centraal gebied is een zone waar er reeds geruime tijd riolering aanwezig en aangesloten is op een waterzuivering;

Adviezen:

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- provincie Limburg - afdeling Waterbeheer - Dienst Water en Domeinen
Het advies met referentie 2025N158383 - 2025 - 555 afgeleverd op 9 mei 2025 is voorwaardelijk gunstig;

Advies:

Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorwaardelijk gunstig beoordeeld werd.

Ik verzoek u evenwel de voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen zoals ze geformuleerd werden in het bijgaand advies.

Indien de verharde oppervlakte minder dan 1000 m² bedraagt wordt er door de waterbeheerder geen uitspraak gedaan over de GSV hemelwater. Het is aan de vergunningverlener om na te gaan of hieraan voldaan wordt.



- Fluvius (Fusering van Infrax en Eandis)
Het advies met referentie 5000096415 afgeleverd op 1 april 2025 is voorwaardelijk gunstig;
Advies:
*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.
Zie ons advies en/of offerte in bijlage*
- De Watergroep
Het advies afgeleverd op 28 maart 2025 is voorwaardelijk gunstig;
Advies:
*Advies van De Watergroep
Advies ACCA
Volledig gunstig advies met voorwaarden
Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:
* een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
* een studiekost per project
Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.
Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.
De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.
De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de individuele aanvragers.
Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be*

Richtlijnen en omzendbrieven

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 tot wijziging van de artikelen 1.3.1.1 en 1.3.3.3.2 van het decreet integraal waterbeleid die verband houden met de watertoetsprocedure en de informatieverplichting;
- De omzendbrief OMG/ 2022/01 met de richtlijnen voor de toepassing van een klimaatbestendige watertoets en de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden.

Historiek

Voorbespreking met de gemeente Lanaken dd. 3.11.2023:

- Toelichting:
Bestaat er een mogelijkheid om het perceel (Veldwezelt, sectie A, nr. 475/R3) te verkavelen naar twee half open percelen?
- Bespreking
Het perceel is kadastraal gemeten iets meer dan 23,00m breed, dus het zou in aanmerking kunnen komen voor 2 half-open grondgebonden woningen. Best dat u een landmeter aanstelt voor de juiste opmeting van het perceel en de uittekening van een verkavelingsvoorstel voor 2 HOB. De bebouwing langs Molenpoel nr. 5 omvat een open bebouwing waarbij er een niet-vergunde dichte constructie (garage) in de zijtuinstrook tot tegen de perceelsgrens werd opgericht.

Nieuwe bebouwing op het perceel 475R3 kan dan ook op 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens worden uitgetekend

Voorbespreking met de gemeente Lanaken dd. 25.10.2024:

- Toelichting:
Voorstel verkavelingsplan 2 HOB diep ingeplant op het perceel.



- Bespreking
Wij gaan niet akkoord met de voorgestelde inplanting op het verkavelingsplan

De inplanting van de voorbouwlijn van nieuwe bebouwing op dit perceel dient gelijk te lopen met deze van de aanpalende bebouwing links en rechts en niet zo ver naar achter geschoven te worden.

Voorbespreking met de gemeente Lanaken dd. 10.01.2025:

- Toelichting:
Kan dit perceel ingevuld worden met meerdere woonentiteiten?.
- Bespreking
Het perceel is kadastraal gemeten iets meer dan 23,00m breed, dus het zou in aanmerking kunnen komen voor 2 half-open grondgebonden woningen. Best een landmeter aanstellen voor de juiste opmeting van het perceel en de uittekening van een verkavelingsvoorstel voor 2 HOB. De bebouwing langs Molenpoel nr. 5 omvat een open bebouwing waarbij er een niet-vergunde dichte constructie (garage) in de zijtuinstrook tot tegen de perceelsgrens werd opgericht.

Nieuwe bebouwing op het perceel 475R3 kan dan ook op 3,00m van de zijdelingse perceelsgrens worden uitgetekend.

Het perceel ligt volgens het gewestplan in de zone 'woongebied met landelijk karakter', waarbij een gewenste visie is goedgekeurd door het gemeentebestuur van Lanaken.

Verdere verdichting wordt niet toegestaan op dit perceel, gezien deze zone, volgens de gewenste visie van het gemeentebestuur en opgenomen in de ontwerp teksten van het toekomstig beleidsplan, zich bevindt in de zone voor consolidatie, waarbij deze gedefinieerd wordt als volgt:

Nieuwe gebouwen of verbouwingen zijn echter steeds in harmonie met de bestaande context en veroorzaken geen schaalbreuken.

Er worden geen aanzienlijke toename (geen nieuwe meergezinswoningen) toegelaten.

*Bijkomende woningen zijn in harmonie met de omgeving
Maximum 2 wooneenheden*

Voorbespreking met de gemeente Lanaken dd. 13.01.2025:

- Toelichting:
Voorstel 2 woning HOB met plat dak op basis van verkavelingsplan
- Bespreking
het verkavelingsvoorstel in bijlage is door de gemeente Lanaken nooit aanvaard geworden omdat de inplanting te ver naar achter geschoven werd. De voorbouwlijn dient gelegen te zijn op hoogte van de aanpalende bebouwing (zie aanduiding planvoorstel door de gemeente) Voorstel is een geschrante bebouwing.

Er kunnen 2 HOB bebouwingen (grondgebonden ééngezinswoningen) doch de woningen dienen op deze locatie voldoende in breedte te zijn. We zitten hier in een woongebied met landelijk karakter en niet in een verstedelijkt gebied. Dus er kunnen maximaal 2HOB maar geen bouwbreedte van slechts 6,00m breed. Een woning in HOB op deze locatie dient minimaal een bouwbreedte te bekomen van 8,00m (hetgeen door de breedte van het perceel perfect haalbaar is).

Een voorstel tot bebouwing met 2 grondgebonden ééngezinswoningen in HOB, met een diepte van 17m gelijkvloers en 12m verdieping en afgedekt met een plat dak is voor ons ok als de voorgevellijn naar voor wordt gehaald en er voldoende afstand t.o.v. de perceelsgrenzen behouden blijft.

Woningen met bouwbreedte van 6,00m is voor ons niet ok.



Voorbespreking met de gemeente Lanaken dd. 17.01.2025:

- Toelichting:
Aangepast voorstel 2 woningen HOB met plat dak en geschrinkt ingeplant en met hoofdbouw 6,00m en daarnaast nog telken een carport zodanig dat je wel een volwaardige voorgevel bekomt.
- Bespreking
Voorstel om modulair te bouwen onder voorgesteld ontwerp met breedte hoofdwoning van 6,00m (2 bouwlagen plat dak) en dan nog een carport ernaast kan wel ruimtelijk aanvaard worden als volwaardige bouwbreedte. Is het eventueel mogelijk om bij één HOB de voordeur in de zijgevel te plaatsen zodat de tweewoonst dan meer de look en feel heeft van een grote ééngezinswoning. Als er een tweewoonst gebouwd zou worden kan dit als een bouwaanvraag worden ingediend en hoeft er geen verkaveling te worden aangevraagd

Beschrijving van de aangevraagde handelingen

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel in 2 loten half-open bebouwing.

Beschrijving van de bouwplaats

- De onmiddellijke omgeving bestaat uit zowel laagbouw als verdiepingswoningen, hoofdzakelijk in open en half-open vorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur;
- De bouwplaats, omgeving en het project worden op een correcte wijze beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper;

Het openbaar onderzoek / raadpleging aanpalende eigenaar

- Het openbaar onderzoek voor dit dossier werd georganiseerd conform de voorgeschreven procedure in het omgevingsvergunningsbesluit, artikels 16 – 29, gedurende de periode van 1 april 2025 tot 30 april 2025;
- De voorgeschreven procedure werd correct gevolgd en er werden geen bezwaarschriften ingediend;

Mer screening

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg geldt er geen m.e.r.-plicht en dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld;

DEEL 2: BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt de gemeentelijke omgevingsambtenaar tot de volgende beoordeling van het Project:

Planologische toets

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Molenpoel een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.



Watertoets

- Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte doch is wel deels gelegen in een pluviaal overstromingsgebied, maar er is hier geen verhoogd risico op wateroverlast door het verkavelen van de grond in 2 loten half-open bebouwing, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dit dient gecompenseerd te worden door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening bij het plaatsen van een nieuwe woning op de bouwloten, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening;
- Het stroomgebiedbeheerplan van de Maas is van toepassing en het perceel is daarenboven gelegen in het bekken van de Maas en het deelbekken van de Jeker en Heeswater;
- Het kritisch overstromingspeil bedraagt 73m00 TAW. Het peil van de weg ter hoogte van het midden van het perceel bedraagt 73m30 TAW;
- Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de onderstaande constructievoorwaarden:
 - Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 73m10 TAW).
 - Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
 - Kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
 - Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
 - Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
 - Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
 - Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
 - Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
 - Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
 - Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.
 - Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is
- Op 9 mei 2025 werd er een voorwaardelijk gunstig advies van de Provincie Limburg, dienst water en domeinen onder ref. 2025N158383 - 2025 - 555 bekomen;
- Op 1.04.2025 werd er een voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator (Fusering van Infrac en Eandis) onder ref. 5000096415 bekomen;
- Op 28.03.2025 werd er een voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep bekomen;
- De vloerpeilen van de toekomstige woningen op de bouwloten dient boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn;

Beoordeling Mer – Screening

Het project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg geldt er geen m.e.r.-plicht en dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld;



Natuurtoets

Niet van toepassing.

Erfgoed - Archeologietoets

Niet van toepassing.

Beoordeling van de bezwaarschriften

- Het openbaar onderzoek voor dit dossier werd georganiseerd conform de voorgeschreven procedure in het omgevingsvergunningsbesluit, artikels 16 – 29, gedurende de periode van 1 april 2025 tot 30 april 2025;
- De voorgeschreven procedure werd correct gevolgd; er werden **geen** bezwaarschriften ingediend; derhalve diende het college van burgemeester en schepenen niet te beraadslagen;

Bespreking van de adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- provincie Limburg - afdeling Waterbeheer - Dienst Water en Domeinen
Het advies met referentie 2025N158383 - 2025 - 555 afgeleverd op 9 mei 2025 is voorwaardelijk gunstig;

We treden het advies bij.

- Fluvius (Fusering van Infrax en Eandis)
Het advies met referentie 5000096415 afgeleverd op 1 april 2025 is voorwaardelijk gunstig;

We treden het advies bij.

- De Watergroep
Het advies afgeleverd op 28 maart 2025 is voorwaardelijk gunstig;

We treden het advies bij.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;
- De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel grond in twee loten half-open bebouwing, gelegen langs de Molenpoel, kadastraal gekend als 5^{de} afdeling, sectie A, nr. 475R3;
- In de landelijke dorpen en gehuchten zijn nieuwe verkavelingen langs bestaande wegen in woongebied met landelijk karakter niet uitgesloten. Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als woongebieden, maar er moet steeds rekening gehouden worden met het landelijk karakter van de omgeving. Bijkomende bebouwing of verkavelingen kunnen hier toegelaten worden, doch de woonnorm in woongebied met landelijk karakter in Lanaken zijn grondgebonden woningen (ééngezinswoningen) waarbij de te volgen woondichtheid, conform het ruimtelijk structuurplan, maximaal 12 à 15 woningen/ha bedraagt;
- De voorgestelde invulling met twee loten half-open bebouwing (lot 1 + 2) is ruimtelijk aanvaardbaar;



- De bijgevoegde tabel met verkavelingsvoorschriften van de ontwerper voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen;
- De verhardingen in de voortuinzone van de bouwloten moeten tot een minimum beperkt worden, met enkel de noodzakelijke inrit en toegang tot de woningen en de overige delen dienen aangelegd te worden met groenbeplanting;
- Inritten en/of toegangen tot de nieuw te bouwen woningen op de bouwpercelen dienen zo aangelegd te worden dat eventueel bestaande bomen op het openbaar domein behouden kunnen blijven;
- Het hoofdgevelmateriaal van de bebouwing dient uit baksteen en/of pleisterwerk te bestaan en kan eventueel aangevuld worden met een ander duurzaam accentmateriaal, passend bij de bebouwing in de omgeving;
- Op elke bouwkavel is er maar één woonentiteit, onder de vorm van een grondgebonden ééngezinswoning, toegelaten en in deze zone kunnen er geen meerwoningen worden opgericht;
- 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 omringende percelen en bebouwing, is de verdeling het perceel in twee loten half-open bebouwing (lot 1-2) ruimtelijk aanvaardbaar;

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- De verdeling van de grond langs de Molenpoel in 2 nieuwe bouwloten kan gunstig geadviseerd worden omwille van dat de vorm en oppervlakte van het perceel voldoende ruim is voor een bebouwing conform voorgestelde configuratie;
- Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing langs de Molenpoel, wordt het bestaande straatbeeld niet aangetast indien het perceel wordt verdeeld in twee nieuwe bouwloten;
- In de onmiddellijke omgeving zijn er reeds meerdere gekoppelde ééngezinswoningen met deze perceelsoppervlakte en bouwbreedte terug te vinden;
- De stijl en het uitzicht van de toekomstige bebouwing op de nieuwe bouwloten zal, conform de bijgevoegde voorschriftentabel, aansluiten bij de bestaande bebouwing in het straatbeeld en aldus kan de bijgevoegde voorschriftentabel van de ontwerper bijgetreden worden;
- De dakvorm kan vrij gekozen worden indien het ontwerp voorzien wordt van een plat of zadeldak, maar de gekoppelde half-open bebouwingen (lot 1+2) zullen wel altijd op elkaar moeten aansluiten qua dakvorm, dakhellingsgraad en kroonlijsthoogte (de eerst vergunde woning is bepalend);
- Open afsluitingen bestaande uit paal en draad zijn toelaten tot een max. hoogte van 2,00m;
- De groenafsluitingen of gesloten afsluitingen mogen uitgevoerd worden met een maximale hoogte van 2,00m, doch in de voortuinzone dienen gesloten afsluitingen omwille van de verkeersveiligheid in hoogte beperkt te blijven tot een maximale hoogte van 1,00m;
- Het materiaalgebruik van de bebouwingen dient duurzaam te zijn en passend in de omgeving;
- De door Fluvius gestelde tussenkomsten bij offerte van 1.04.2025, ten bedrage van 7.475,13€, ter dekking van de kosten voor de aanleg en/of aanpassing van de nutsvoorzieningen en/of het capaciteitsbeslag en/of andere forfaitaire kosten, dienen betaald te worden aan de nutsmaatschappij alvorens er een verkoopbaarheidsattest kan bekomen worden en verkoop en/of bebouwing op de bouwloten mogelijk is;
- De door de watergroep gestelde kosten in het advies dd. 28.03.2025 dienen betaald te worden aan de nutsmaatschappij alvorens er een verkoopbaarheidsattest kan bekomen worden en verkoop en/of bebouwing op de bouwloten mogelijk is;



DEEL 3: ADVIES GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en inzake de aanvaardbaarheid op vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu, alsook dat het voorgestelde ontwerp in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

ADVIES

De gemeentelijke omgevingsambtenaar geeft een **voorwaardelijk gunstig advies** voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in 2 loten half-open bebouwing onder de volgende lasten en/of voorwaarden:

Lasten en voorwaarden

- Het hemelwater wordt op eigen erf opgevangen en er wordt geen overlast (grondafschuiving ed.) t.o.v. de aanpalende eigenaar(s) berokkend;
- Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater van 10 februari 2023, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 10/02/2023, BS 21/06/2023);
- De initiatiefnemer moet voldoen aan de reglementering van de nutsbedrijven;
- De aanvrager dient het Algemeen Watervkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Fluvius na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater;
- Door het in voege treden van het Algemeen Watervkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12,§1 van het Algemeen Watervkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer. Enkel de door Fluvius erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst terug te vinden op de website van vlario);
- **De aan te leggen verhardingen dienen beperkt te zijn tot de hoogstnoodzakelijke verhardingen (inrit, inkom en terras) en dienen hoofdzakelijk waterdoorlatend te zijn en te infiltreren op eigen terrein;**
- De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen op de bouwloten boven het niveau van de rijweg gelegen zijn;
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep van 28 maart 2025;
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius System Operator (Fusering van Infrax en Eandis) van 1.04.2025 met ref. 5000096415;
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van de Provincie Limburg, dienst water en domeinen van 9.05.2025 met ref. 2025N158383 - 2025 - 555;
- **Alle gestelde kosten, verbonden aan de tussenkomst in de nutsvoorzieningen voor de extra uitbreidingswerken en/of netaanpassingen, voor het creëren van 2 bijkomende bouwloten, bepaald door de beheerders (Fluvius + De Watergroep), dienen betaald te worden vóór het bekomen van het verkoopbaarheidsattest;**
- **Alle bestaande constructies, bijgebouwen en/of verhardingen op de toekomstige bouwloten dienen te zijn afgebroken en van het terrein te zijn verwijderd alvorens er een verkoopbaarheidsattest kan bekomen worden;**



- Er kan per bouwlot maar maximaal 1 woonentiteit worden toegelaten, meerwoonsten zijn niet toegelaten;
- De dakvorm kan vrij gekozen worden indien het ontwerp voorzien wordt van een plat of zadeldak, maar de gekoppelde half-open bebouwingen (lot 1+2) zullen wel altijd op elkaar moeten aansluiten qua dakvorm, dakhellingsgraad en kroonlijsthoogte (de eerst vergunde woning is bepalend);
- Gesloten afsluitingen, vegetatieve afsluitingen of afsluitingen bestaande uit andere materialen dan open draadafsluitingen, mogen niet hoger zijn dan max. 1,00m indien deze gelegen zijn in de voortuinzone (van de rooilijn tot de voorgevellijn);
- De onbebouwde bouwloten dienen volledig vrij en onbelast te zijn alvorens een verkoop en/of overdracht van deze loten mogelijk is, d.w.z. dat alle eventuele bestaande verhardingen en/of constructies afgebroken en van het terrein dienen verwijderd te zijn;
- Aan alle lasten en voorwaarden moet voldaan zijn vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende lasten en voorwaarden die verbonden zijn aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd en de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt in zitting van 26/06/2025 als volgt:

Gezien het college van burgemeester en schepenen zich volledig aansluit bij hogervermeld advies van de omgevingsambtenaar en zich de motivering van de omgevingsambtenaar eigen maakt;

Gezien de aanvraag openbaar werd gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen; dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26 JUNI 2025 HET VOLGENDE:

De vergunning wordt afgegeven voor het verkavelen van een perceel in 2 loten half-open bebouwing onder volgende voorwaarden:

- Dat de voorwaarden van het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar integraal worden overgenomen;
- In het omgevingsloket de datum van uithangen van de gele affiche van de beslissing wordt doorgegeven;

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 definitieve omgevingsvergunning 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, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning 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.

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie 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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° 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.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige



gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;



3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

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.

Gedaan te Lanaken in zitting zoals hierboven vermeld.

Namens het college Burgemeester & Schepenen,

Get. William Vancleynenbreugel
Algemeen directeur

Get. Jolein Martens
De schepen
Cfr. Art. 280 decreet lokaal bestuur dd. 22/12/2017

Voor eensluidend afschrift,

William Vancleynenbreugel
Algemeen directeur

Get. Jolein Martens
De schepen



