

VERSLAG COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN 16 OKTOBER 2024

Aanwezig: Pascal Giesen, Algemeen directeur; Marc Penxten, Burgemeester; Cindy Vandormael, Ingrid Loix, Alex Dubois, Schepenen;
Verontschuldigd: Frank Vroonen, Schepen;

DAGORDE

SECRETARIAAT

- 1.1. Verslag van de vorige zitting dd. 09.10.2024
- 1.2. Gemeenteraad - Mededeling Definitieve Agenda d.d. 24.10.2024

COMMUNICATIE

- 2.1. Personeelsfeest 2025
- 2.2. Receptie 50-jarigen - 04.10.2025 in GC Erckenteel

OVERHEIDSOPDRACHTEN

- 3.1. Bouw jeugdlokalen - Goedkeuring vorderingsstaat 11.
- 3.2. Ontwerper voor Riolerings- en wegeniswerken Oude Baan Fluvius project R/005519 - Goedkeuring

FINANCIËN

- 4.1. Betaalbaarstelling facturen SC

PERSONEEL

- 5.1. Halloween for kids - GBS De B@S!S

BURGERZAKEN

- 6.1. Afvoering van ambtswege
- 6.2. Parkeren en stilstaan in de Schoolstraat, zijde school, toegelaten van maandag 28 oktober 2024 tot en met zondag 3 november 2024

VRIJE TIJD

- 7.1. Organisatie Fakkeltocht Scouts en Gidsen op 23 november 2024
- 7.2. Activiteit sporthal de Alk tijdens paasvakantie: Youth Champions League Jeval Alken
- 7.3. Workshop Kunstendag voor kinderen, 17 november 2024

WOON- EN LEEFOMGEVING

- 8.1. Attest van verdeling
- 8.2. Attest verkoopbaarheid
- 8.3. Cabine Fluvius Pleinstraat: verkoop gedeelte (huidig) openbaar domein: agendering op gemeenteraad
- 8.4. Melding stedenbouwkundige handelingen M212
- 8.5. Omgevingsvergunning 879
- 8.6. Omgevingsvergunning 925
- 8.7. Omgevingsvergunning 930
- 8.8. Stedenbouwkundig attest 744 - Berden

Het college van burgemeester en schepenen,

SECRETARIAAT

1.1. Verslag van de vorige zitting dd. 09.10.2024

Feiten en context

Overeenkomstig het decreet lokaal bestuur werden de notulen van de vergadering van 09.10.2024 opgesteld.

Deze notulen worden ter goedkeuring voorgelegd.

Juridische grond

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Besluit

Artikel 1: Het verslag van de vorige zitting wordt goedgekeurd.

1.2. Gemeenteraad - Mededeling Definitieve Agenda d.d. 24.10.2024

Feiten en context

Overeenkomstig het decreet lokaal bestuur wordt de agenda van de eerstvolgende vergadering van de gemeenteraad dd. 24.10.2024 bekendgemaakt.

Deze agenda wordt ter goedkeuring voorgelegd.

Juridische grond

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen neemt er kennis van dat de voorzitter van de gemeenteraad, de heer Peter Bollen, de gemeenteraad samenroep op donderdag 24 oktober 2024 om 20u00.

COMMUNICATIE

2.1. Personeelsfeest 2025

Feiten en context

Het OCMW-en gemeentebestuur organiseert jaarlijks een personeelsfeest voor alle bestuursleden van de gemeente en het OCMW, voor alle gemeentelijke en alle OCMW-personeelsleden en voor alle gepensioneerden.

In 2025 zal het personeelsfeest georganiseerd worden op vrijdag 31 januari 2025 van 19 tot 02u. in gc d'Erckenteel.

Juridische grond

Decreet Lokaal bestuur van 22 december 2017, art.56 betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen beslist om in 2025 het personeelsfeest te organiseren op vrijdag 31 januari 2025 in gc d'Erckenteel.

Het budget wordt bepaald op € 20 per genodigde(vaste kost) en € 30 per aanwezige(variabele kost).

De genodigden (zonder partner) zijn:

- Gemeente- en OCMW-raad
- College van burgemeester en schepenen en vast bureau
- Bijzonder comité van de sociale dienst
- Personeel gemeentehuis
- Personeel dienst vrije tijd en bibliotheek
- Personeel technische dienst
- Personeel gemeenteschool
- Personeel gemeenschapscentra en sporthallen
- Onderhoudspersoneel
- Personeel OCMW
- Personeel Wijkteam Alken + gemeenschapswacht
- Gepensioneerden
- Ereburgemeester, ereschepenen & eresecretaris
- Ereraadsleden (gemeente & OCMW)

Volgende personeelsleden worden niet meer uitgenodigd:

- Werknemers die ontslag genomen hebben of ontslagen zijn in 2024
- Einde contracten bepaalde duur, reeds uit dienst
- Einde vervangingscontracten

Volgende personeelsleden worden wel nog uitgenodigd:

- Tijdelijke contracten die nog steeds in dienst zijn
- Personeelsleden die nog in voltijdse loopbaanonderbreking of onbetaald verlof zitten.

Financiële gevolgen

Het budget wordt bepaald op € 20 per genodigde(vaste kost) en € 30 per aanwezige(variabele kost) en is voorzien op de sleutel MJP001137.

Besluit

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist om in 2025 het personeelsfeest te organiseren op vrijdag 31 januari 2025 in gc d'Erckenteel.

Het budget wordt bepaald op € 20 per genodigde(vaste kost) en € 30 per aanwezige(variabele kost).

De genodigden (zonder partner) zijn:

Gemeente- en OCMW-raad

College van burgemeester en schepenen en vast bureau

Bijzonder comité van de sociale dienst

Personeel gemeentehuis

Personeel dienst vrije tijd en bibliotheek

Personeel technische dienst

Personeel gemeenteschool

Personeel gemeenschapscentra en sporthallen

Onderhoudspersoneel
Personeel OCMW
Personeel Wijkteam Alken + gemeenschapswacht
Gepensioneerden
Ereburgemeester, ereschepenen & eresecretaris
Eraadsleden (gemeente & OCMW)

Volgende personeelsleden worden niet meer uitgenodigd:
Werknemers die ontslag genomen hebben of ontslagen zijn in 2024
Einde contracten bepaalde duur, reeds uit dienst
Einde vervangingscontracten

Volgende personeelsleden worden wel nog uitgenodigd:
Tijdelijke contracten die nog steeds in dienst zijn
Personeelsleden die nog in voltijdse loopbaanonderbreking of onbetaald verlof zitten.

2.2. Receptie 50-jarigen - 04.10.2025 in GC Erckenteel

Feiten en context

Jaarlijks vindt er een receptie plaats voor de 50-jarige Alkenaren en de uitgeweken Alkenaren.
Voor 2025 moet er een datum bepaald worden.

Juridische grond

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, art. 56 betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

Datum
Zaterdag 4 oktober 2025 - van 18.30 tot 20.30u.
Locatie
Gc d'Erckenteel

Financiële gevolgen

MJP 001306 - Bedrag wordt bepaald door het aantal inschrijvingen/deelnemers.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist om de receptie van de 50-jarige Alkenaren en de uitgeweken Alkenaren te organiseren op zaterdag 4 oktober 2025 van 18.30 tot 20.30u. in gc d'Erckenteel.

OVERHEIDSOPDRACHTEN

3.1. Bouw jeugdlokalen - Goedkeuring vorderingsstaat 11.

Feiten en context

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 6 september 2023 goedkeuring aan de gunning van de opdracht "Bouw jeugdlokalen" aan Margema, Meerkensstraat 20 te 3650 Dilsen tegen het nagerekende en verbeterde offertebedrag van € 1.680.902,30 excl. btw of € 2.033.891,78 incl. 21% btw (€ 352.989,48 btw medecontractant).

De uitvoering moet gebeuren overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek met nr. 2022/104.

Juridische grond

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikel 56, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikelen 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht.

De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.

De wet van 17 juni 2016 en latere wijzigingen inzake overheidsopdrachten, meer bepaald artikel 36.

Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.

Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.

Adviezen

Niet van toepassing.

Argumentatie

De aannemer Margema, Meerkensstraat 20 te 3650 Dilsen diende vorderingsstaat 11 in dewelke werd ontvangen op 2 oktober 2024.

De werken bereikten een bedrag van:

Bestelbedrag	€ 1.680.902,30
Btw	+ € 352.989,48
TOTAAL	= € 2.033.891,78
Bedrag vorige vorderingsstaten	€ 564.333,36
Prijsherzieningen	+ € 8.799,43
Totaal excl. btw	= € 573.132,79
Btw	+ € 120.357,91
TOTAAL	= € 693.490,70
Huidige vorderingsstaat	€ 76.819,02
Prijsherzieningen	+ € 2.070,27
Totaal excl. btw	= € 78.889,29
Btw	+ € 16.566,75
Btw medecontractant	€ 16.566,75
TOTAAL	= € 95.456,04
Totaalbedrag uitgevoerde werken	€ 641.152,38
Prijsherzieningen	+ € 10.869,70
Totaal excl. btw	= € 652.022,08
Btw	+ € 136.924,66
TOTAAL	= € 788.946,74

De werken werden correct uitgevoerd.

De ontwerper, WIT architecten bv, Mechelsestraat 225a te 3000 Leuven stelde op 2 oktober 2024 een proces-verbaal van nazicht op.

Financiële gevolgen

De financiële gevolgen zijn voorzien als volgt:

Bedrag inclusief BTW	BTW-percentage dat wordt toegepast	MJP-nummer(s) waarop de uitgaven werden voorzien
€ 95.456,04 (€ 16.566,75 btw medecontractant)	21%	MJP000377
Datum visumaanvraag:		Niet van toepassing Goedkeuring CBS 06.09.2023 met visum van 05.09.2023
Datum goedkeuring visumaanvraag:		Niet van toepassing

Besluit

Artikel 1: Goedkeuring wordt verleend aan vorderingsstaat 11 van Margema, Meerkensstraat 20 te 3650 Dilsen voor de opdracht "Bouw jeugdlokalen" voor een bedrag van € 78.889,29 excl. btw of € 95.456,04 incl. 21% btw (€ 16.566,75 btw medecontractant), waardoor de werken een bedrag bereiken van € 652.022,08 excl. btw of € 788.946,74 incl. 21% btw.

Artikel 2: De betaling zal gebeuren met het krediet ingeschreven in het meerjarenplan 2020-2025 onder volgnummer AC000018/MJP000377.

Artikel 3: De factuur en de vorderingsstaat worden voor betaling overgemaakt aan de financiële dienst.

3.2. Ontwerper voor Riolerings- en wegeniswerken Oude Baan Fluvius project**R/005519 - Goedkeuring****Feiten en context**

Op 12 juni 2024 werd de opdracht "Riolerings- en wegeniswerken Oude Baan" (Fluvius Project R/005519) gegund aan de firma Martens Wegenbouw.

Dit is een gezamenlijke opdracht van Fluvius en de gemeente Alken.

Voor dit project (3P dossier 2020/014) werd een beroep gedaan op de firma Geotec, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen – Martenslinde als ontwerper.

Geotec werd door de RvB van (toen nog) Infracx op 4 mei 2017 aangesteld als opdrachtnemer voor de uitvoering van "Studie kleine netuitbreidingen Zuid-Limburg".

Aangezien een deel van bovenstaand Fluvius-project ten laste van de gemeente Alken is, dient er door de gemeente goedkeuring gegeven te worden voor de aanstelling van Geotec als ontwerper.

Dit is nooit gebeurd.

In 2022 werd door Geotec reeds € 6.776,03 voor dit ontwerp gefactureerd, samen met de nu gevorderde € 2.063,78 vertegenwoordigt dit ongeveer 65% van de totale ontwerpbeurt.

In een latere fase zal het saldo (van ± 35%) gefactureerd worden.

De totale geraamde waarde voor het gedeelte ten laste van de gemeente Alken van deze ontwerpopdracht bedraagt € 13.500 excl. btw of € 16.335 incl. 21% btw.

Juridische grond

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikel 56, § 3, 5°, waarbij wordt bepaald dat het college van burgemeester en schepenen bevoegd is voor de vaststelling van de plaatsingsprocedure en de voorwaarden van overheidsopdrachten als het gaat om een opdracht van dagelijks bestuur.

Het besluit van de gemeenteraad van 2 september 2021 houdende vaststelling van de opdrachten voor werken, leveringen en diensten die kunnen beschouwd worden als opdrachten van dagelijks bestuur.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikelen 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht.

De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.

Het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.

Het koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.

Adviezen

Niet van toepassing.

Argumentatie

Er wordt voorgesteld om goedkeuring te geven voor de aanstelling van Geotec bv, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen - Martenslinde als ontwerper voor Fluvius project R/05519 "Riolerings- en wegeniswerken Oude Baan" Geotec bv, de geraamde kost van het aandeel van de gemeente Alken hiervoor bedraagt € 13.500,00 excl. btw of € 16.335,00 incl. 21% btw

Financiële gevolgen

De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het investeringsbudget van 2024, op budgetcode 21400007/03/0200 (actie/raming AC000039/MJP000339).

Een visum is vereist van de financieel directeur. De financieel directeur verleende gunstig visum.

Besluit

Artikel 1: Goedkeuring wordt gegeven voor de aanstelling van Geotec bv, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen - Martenslinde als ontwerper voor Fluvius project R/05519 "Riolerings- en wegeniswerken Oude Baan" Geotec bv, de geraamde kost van het aandeel van de gemeente Alken hiervoor bedraagt € 13.500,00 excl. btw of € 16.335,00 incl. 21% btw. (In 2022 werd door Geotec reeds € 6.776,03 voor dit ontwerp gefactureerd, samen met de nu gevorderde € 2.063,78 vertegenwoordigt dit ongeveer 65% van de totale ontwerpkost. In een latere fase zal het saldo (van ± 35%) gefactureerd worden)

Artikel 2: De betaling zal gebeuren overeenkomstig de bepalingen voorzien in de offerte en met het krediet ingeschreven in het meerjarenplan 2020-2025 onder volgnummer AC000039/MJP000339.

FINANCIËN

4.1. Betaalbaarstelling facturen SC

Feiten en context

Betaalbaarstelling facturen volgens lijst in bijlage.

Juridische grond

Conform interne afspraken keurt het college van burgemeester en schepenen de facturen goed voor betaling.

Adviezen

Niet van toepassing.

Argumentatie

Alle facturen worden - na controle op juistheid - betaalbaar gesteld door het college van burgemeester en schepenen.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen beslist bijgevoegde lijst met facturen betaalbaar te stellen en geeft opdracht aan de financieel directeur om tot betaling over te gaan.

PERSONEEL

5.1. Halloween for kids - GBS De B@S!S

Feiten en context

Gemeenteschool De B@S!S wenst op donderdag 24 oktober 2024 vanaf 17u30 tot 21u een 'Halloween for Kids-avond' te organiseren op de kleuterspeelplaats met een tentoonstelling van de Halloweenknutselwerkjes in de gangen van het lager- en het kleuteronderwijs. Tijdens deze avond voor onze leerlingen en hun familie zullen er (alcoholische) dranken en eten verkocht worden. Er zal tijdens deze avond ook sfeermuziek gespeeld worden.

Juridische grond

Niet van toepassing

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

Niet van toepassing

Financiële gevolgen

Niet van toepassing

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen verleent toelating aan GBS 'De B@S!S' voor de organisatie van hun 'Halloween for kids-avond' op donderdag 24 oktober 2024.

BURGERZAKEN

6.1. Afvoering van ambtswege

Feiten en context

De Neef Sébastien ingeschreven in het bevolkingsregister, Motstraat 16 BUS 4 heeft sedert augustus 2024 de woonst verlaten, zonder de vereiste aangifte te doen. De nieuwe verblijfplaats kon niet achterhaald worden.

Juridische grond

De wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

Het Koninklijk Besluit van 16 juli 1992 betreffende het bevolkingsregister en het vreemdelingenregister, inzonderheid artikel 8

De algemene onderrichtingen betreffende het houden van de bevolkingsregisters, gecoördineerde versie van 31 maart 2019; inzonderheid punt 86 tot en met 91

Het gemeenteraadsbesluit van 30 juni 2016 betreffende het reglement van onderzoek naar de werkelijke verblijfplaats van personen op het grondgebied van de gemeente Alken;

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

Uit het verslag aan het college van burgemeester en schepenen van de wijkagent, Gery Vanholst, inspecteur politiezone Borgloon, van 2 september 2024 blijkt dat betrokkene niet meer verblijft op het adres Motstraat 16 BUS4. Vermits zijn verblijfplaats niet kan achterhaald worden stelt de wijkagent voor om over te gaan tot een afvoering van ambtswege. Betrokkene is niet opgesloten in een strafinrichting of een instelling van sociale bescherming. Bij nazicht in het rijksregister blijkt dat er in geen andere gemeente een onderzoek naar zijn hoofdverblijfplaats wordt gevoerd. De ambtenaar van de burgerlijke stand stelt in zijn verslag van 9 oktober 2024 voor om betrokkene af te voeren van ambtswege.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing

Besluit

Artikel 1: De Neef Sébastien, geboren te Brussel op 13 september 1986 van Belgische nationaliteit, ingeschreven in het bevolkingsregister van de gemeente Alken, Motstraat 16/BUS 4 verblijft niet meer op dit adres.

Artikel 2: de nieuwe verblijfplaats kon niet worden vastgesteld.

Artikel 3: het college van burgemeester beslist om Sébastien De Neef af te voeren van ambtswege.

6.2. Parkeren en stilstaan in de Schoolstraat, zijde school, toegelaten van maandag 28 oktober 2024 tot en met zondag 3 november 2024

Feiten en context

In zitting van 2 september 2021 werd een gemeentelijk aanvullend reglement op de politie over het wegverkeer betreffende een parkeer- en stilstaanverbod in de Schoolstraat goedgekeurd.

Naar aanleiding van het bezoek aan de kerkhoven tijdens de dagen van Allerheiligen en Allerzielen is het aangewezen om minder mobiele personen de mogelijkheid te bieden hun voertuig te parkeren in de Schoolstraat aan de zijde van de school van maandag 28 oktober 2024 tot en met zondag 3 november 2024.

Juridische grond

Wet betreffende de politie over het wegverkeer

KB 1.12.1975 houdende het algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en het KB 20.07.1990

Decreet lokaal bestuur

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

Zoals de voorbije jaren is het aangewezen om ook dit jaar minder mobiele personen de mogelijkheid te bieden hun voertuig te parkeren nabij het kerkhof St.-Joris tijdens de dagen van Allerheiligen en Allerzielen.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing

Besluit

Artikel 1: Van maandag 28 oktober 2024 om 8u toe en met zondag 3 november 2024 om 21u wordt het parkeren en/of stilstaan van een voertuig toegelaten in de Schoolstraat, dit aan de rechterzijde van de rijbaan (zijde school).

Het stilstaan- en parkeerverbod aan de zijde van de woningen vanaf huisnummer 11 tot en met het huisnummer 13/A blijft van toepassing.

Artikel 2: Een afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan de politie wijkteam Alken, de operationele diensten PZ kanton Borgloon, de heer Koen Vanmuysen, de technisch dienst van de gemeente, de heer Ronny Moors en de gemachtigde opzichters St.-Joris.

VRIJE TIJD

7.1. Organisatie Fakkeltocht Scouts en Gidsen op 23 november 2024

Feiten en context

De Jin groep van Scouts en Gidsen Alken wensen op zaterdag 23 november 2024 vanaf 16u een fakkeltocht te organiseren door Sint-Joris. Checklist in bijlage. Het is de bedoeling dat de deelnemers een uitgestippeld pad volgen van ongeveer 5km. Het begin en einde van de wandeling is aan de scoutslokalen. Hier zal wat muziek zijn en kunnen de deelnemers iets drinken en eten. Zij vragen een sluitingsuur aan om 03u met een uitdovend karakter vanaf 3u en daarnaast vragen ze een geluidslimiet aan met als maximumnorm 85 dB(A)LAeq,15min. Aan het college van burgemeester en schepenen wordt toelating gevraagd voor deze activiteit.

Juridische grond

Het gemeentelijk administratief sanctiereglement (GAS) van 1 januari 2023. College – DLB art. 56 regelt bevoegdheden college.

Adviezen

Gunstig advies van de politie.

Argumentatie

Met het oog op een veilig en goed verloop van de organisatie van een evenement is een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen nodig. Op basis van het ingediende dossier kan de organisatie goedgekeurd worden.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen verleent toelating aan de Jin van Scouts en Gidsen voor de organisatie van een fakkeltocht op zaterdag 23 november 2024 vanaf 16u in Sint-Joris. Het uiterlijke sluitingsuur wordt vastgelegd op 03u en het maximale geluidsvolume is 85 dB(A)LAeq,15min.

Artikel 2: De organisator dient via een bewonersbrief de bewoners in de nabije omgeving van het evenement op de hoogte te brengen. Bezorg een kopie van de brief aan de Dienst Communicatie ter goedkeuring: communicatie@alken.be. Gelieve in de bewonersbrief steeds naam en gsm nummer van de verantwoordelijke te vermelden zodat men bij opmerkingen of vragen iemand kan bereiken.

7.2. Activiteit sporthal de Alk tijdens paasvakantie: Youth Champions League Jeval

Alken

Feiten en context

Tijdens de sportraad van 2 september 2024 krijgt de sportfunctionaris van de sportraadvoorzitter (tevens voorzitter Jeval Alken) één datum door dat hen is toegewezen voor het organiseren van een tornooi voor de Vlaamse jeugd Champions League volleybal.

Deze datum werd niet op voorhand besproken met de dienst vrije tijd en daarnaast werd deze datum ook zeer laat gecommuniceerd.

Deze datum valt tijdens een themakamp op een dinsdag tijdens de 2de week van de paasvakantie (15 april 2025).

Ook vorig seizoen heeft Jeval Alken deelgenomen aan dit toernooi en was organisatie in sporthal de Alk geen optie aangezien onze inschrijvingen voor de themakampen reeds opgestart waren waardoor ze zijn uitgeweken naar een buurgemeente naar een sporthal waar er geen sportkampen door gingen.

Er werd getracht om met Jeval Alken en de volleybalbond de datum nog te verzetten naar een vrije datum in de kerstvakantie maar helaas is een verschuiving niet meer mogelijk. Zie het mailverkeer in bijlage.

Er werd op de dienst vrije tijd bekeken of het haalbaar is om op dinsdag 15 april onze sportkampen op een andere locatie te laten doorgaan wat praktisch niet haalbaar is.

Juridische grond

DLB art. 56

Adviezen

Niet van toepassing.

Argumentatie

Tijdens de 2de week van de Paasvakantie is het niet haalbaar om met meer dan 100 kinderen naar een andere locatie te verhuizen op dinsdag 15 april 2025.

De optie van turnzaal Terkoest en de creaklassen + 2 kleedkamers werd bekeken maar de ruimtes zijn te klein om alle kinderen hier één dag sportkamp aan te bieden.

De turnzaal van Terkoest komt neer op 1/3 van één sporthal.

In de sporthal maken we volledig gebruik van 2 sporthallen + polyvalente zaal + 8 kleedkamers en de tribune boven voor de lunch. De opvang voor en na het kamp werd ook in de sporthal georganiseerd waarbij de ruimtes in Terkoest te klein zijn.

Minder kinderen toelaten voor deze dag lijkt niet aangewezen aangezien we de andere vier dagen wel de mogelijkheid hebben om vijf leeftijdsgroepen toe te laten. Daarnaast kan ons inschrijfsysteem dit ook niet toepassen.

Er zijn niet voldoende (sport)materialen ter beschikking.

Locatie Taeymans is niet geschikt om een sportkamp te laten plaatsvinden.

Om een daguitstap te plannen is er geen budget (busvervoer en geschikte locatie om met alle leeftijdsgroepen een volledige dag door te brengen).

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen is akkoord om op dinsdag 15 april 2025 geen themakamp te organiseren zodat Jeval Alken het jeugdtoernooi voor het Vlaamse Jeugd Champions League kan laten plaatsvinden in sporthal de Alk.

Artikel 2: Het college van burgemeester en schepenen vraagt aan Jeval Alken om in de toekomst niet enkel tijdig maar ook enkel de beschikbare vrije datums in de kerstvakantie door te geven na overleg met de dienst vrije tijd.

7.3. Workshop Kunstendag voor kinderen, 17 november 2024

Feiten en context

Op 17 november 2024 vindt de Kunstendag voor Kinderen plaats om kinderen in aanraking te laten komen met kunst en hun creativiteit te bevorderen. Datzelfde weekend start ook de voorleesweek (16 - 24 november 2024). Hierbij staat het belang van voorlezen en boeken in het kader van taalontwikkeling in de kijker. In samenwerking met de PXL, werd er een

activiteit uitgewerkt waarbij beide aspecten, nl. kunst/creativiteit en boeken werden gekoppeld. Deze activiteit zal doorgaan op zondag 17 november 2024 van 10u tot 12u.

Juridische grond

Art. 56 Decreet Lokaal bestuur

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

De organisatie van de workshop Kunstendag voor Kinderen op zondag 17 november 2024 van 10u tot 12 wordt als volgt voor goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen:

- creatieve workshop waarbij kinderen kunnen knutselen en een kunstwerkje mee naar huis kunnen nemen.
- licht fotografie: in een donkere ruimte foto's met lichtelementen.

Financiële gevolgen

De financiële gevolgen zijn voorzien als volgt:

Bedrag inclusief BTW	BTW-percentage dat wordt toegepast	MJP-nummer(s) waarop de uitgaven werden voorzien
600€	///	MJP001283
Datum visumaanvraag:		Niet van toepassing
Datum goedkeuring visumaanvraag:		Niet van toepassing

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen verleent de goedkeuring voor de organisatie van de workshop Kunstendag voor kinderen op 17 november 2024 van 10u tot 12u.

WOON- EN LEEFOMGEVING

8.1. Attest van verdeling

Feiten en context

Op 3 oktober 2024 ontvingen we van Notalim, Steenweg 123, 3570 Alken de aanvraag om een attest van verdeling af te leveren voor een perceel ter plaatse genaamd "Klein Grendelveld", kadastraal gekend als Sie G nrs. 813, 811/A en 812.

Juridische grond

Artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Omgevingsvergunning OMV_2021099906 (intern kenmerk OMV 644) dd. 07/09/2022

Gemeenteraadsbesluit dd. 25/08/2022 betreffende de verplaatsing en gedeeltelijke opheffing van sentier 105.

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

Het verdelingsplan, opgemaakt door Landmeter Hendrik Appeltans op 19 februari 2022, voorziet een verdeling voor het perceel, kadastraal gekend als Sie G nrs. 813, 811/A en 812 waarbij de percelen wordt opgesplitst zoals bijgevoegd plan.

Lot 2 en lot 3 krijgen de bestemming van openbaar nut (nieuwe tracé van sentier 105). Het resterende gedeelte houdt de huidige bestemming.

Volgens het gewestplan Hasselt-Genk d.d. 03.04.1979 is het perceel is gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied:

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

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen heeft geen opmerkingen aangaande het voorgestelde attest van verdeling ingediend door Notalim voor de percelen ter plaatse genaamd "Klein Grendelveld", kadastraal gekend als Sie G nrs. 813, 811/A en 812 mits de omgevingsvergunning met intern kenmerk OMV 644 dd. 07/09/2022 gevolgd wordt.

8.2. Attest verkoopbaarheid

Feiten en context

Op 26 oktober 2024 ontvingen we van notarissen Bovend'aerde & Manshoven de vraag om een verkoopbaarheidsattest af te leveren aangaande de verkaveling met referte V690 op naam van landmeter Cleuren.

Juridische grond

Art. 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

Omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel grond met gemeentelijk kenmerk V690 werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 28 augustus 2024 aan landmeter Bart Cleuren.

Het betreft een verkaveling van 1 lot open bebouwing op een perceel met adres Oude Baan zn., kadastraal gekend als : Afd. 1 Sie B 493 F.

De voorwaarden die werden opgelegd bij de omgevingsvergunning zijn:

- Er mag maximaal één inrit naar de openbare weg voorzien worden op het lot dewelke niet breder is dan 4,5m.

- Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten gezien dit een achterliggend perceel is dat gevoegd wordt bij het perceel van de woning Steenweg 179 als tuinzone.
- De verkavelaar dient zelf en op eigen kosten de nodige stappen te ondernemen om de aansluitbaarheid van de loten op de nutsvoorzieningen te waarborgen, dit cfr. de geldende bepalingen van de verschillende nutsmaatschappijen.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius d.d. 11.07.2024 met ref. 5000072290 dient strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening d.d. 27.06.2024 dient nageleefd te worden.

Fluvius liet op 11/07/2024 weten dat Fluvius voor dit project geen werken dient uit te voeren, noch kosten dient aan te rekenen.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat er aan de opgelegde voorwaarden werd voldaan, betreffende de verkavelingsvergunning met gemeentelijk kenmerk V690 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 28 augustus 2024 aan landmeter Bart Cleuren voor de verkaveling van 1 lot open bebouwing op een perceel met als adres Oude Baan zn.. en kadastraal gekend als afdeling 1 sectie B nr. 493F.

Artikel 2: Het college van burgemeester en schepenen levert aan notarissen Bovend'aerde & Mانشoven een attest van verkoopbaarheid conform artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af.

Artikel 3: De volgende voorwaarden bij de verkavelingsvergunning blijven van toepassing:

- Er mag maximaal één inrit naar de openbare weg voorzien worden op het lot dewelke niet breder is dan 4,5m.
- Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten gezien dit een achterliggend perceel is dat gevoegd wordt bij het perceel van de woning Steenweg 179 als tuinzone.
- De verkavelaar dient zelf en op eigen kosten de nodige stappen te ondernemen om de aansluitbaarheid van de loten op de nutsvoorzieningen te waarborgen, dit cfr. de geldende bepalingen van de verschillende nutsmaatschappijen.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius d.d. 11.07.2024 met ref. 5000072290 dient strikt te worden nageleefd.
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening d.d. 27.06.2024 dient nageleefd te worden.

8.3. Cabine Fluvius Pleinstraat: verkoop gedeelte (huidig) openbaar domein: agendering op gemeenteraad

Feiten en context

Fluvius wenst een bijkomende distributiecabine te plaatsen voor de omgeving Pleinstraat, op een perceel grond met een oppervlakte van 30 m², gelegen in de Pleinstraat, gekend ten kadaster 2e Afdeling Sie G, te onttrekken aan het openbaar domein, met toegekend perceelnummer G 0839 A P0000 volgens bijgevoegd plan met precad referentie. De ontwerpakte met bepaling van de voorwaarden en prijs dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarnaast dient de gemeenteraad de 30 m² huidig openbaar domein die verkocht wordt, te desaffacteren naar privé-domein van de gemeente. Het college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van 08.05.2024 de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid aangesteld voor het opstellen en verlijden van de akte, en dit op kosten van de koper Fluvius.

Juridische grond

Decreet Lokaal Bestuur artikel 41 11°

Adviezen

Niet van toepassing

Argumentatie

Fluvius wenst een bijkomende distributiecabine te plaatsen voor de omgeving Pleinstraat, op een perceel grond met een oppervlakte van 30 m², gelegen in de Pleinstraat, gekend ten kadaster 2e Afdeling Sie G, te onttrekken aan het openbaar domein, met toegekend perceelnummer G 0839 A P0000 volgens bijgevoegd plan met precad referentie. De ontwerpakte met bepaling van de voorwaarden en prijs dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Daarnaast dient de gemeenteraad de 30 m² huidig openbaar domein die verkocht wordt, te desaffacteren naar privé-domein van de gemeente.

Opmetingsplan dd.23.10.2023 opgemaakt door landmeter Orison.

Schattingsverslag dd.23.10.2023 opgemaakt door landmeter Orison met bepaling van de verkoopprijs op €900.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van 20.12.2023 de omgevingsvergunning OMV_2023141729 afgeleverd voor het plaatsen van een cabine, aan Fluvius.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van 08.05.2024 de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid aangesteld voor het opstellen en verlijden van de akte, en dit op kosten van de koper Fluvius.

Alle kosten m.b.t. het opstellen en verlijden van de verkoopakte zijn ten laste van Fluvius.

Financiële gevolgen

ontvangst van €900	

Besluit

VOORSTEL DAT TER GOEDKEURING WORDT VOORGELEGD AAN DE GEMEENTERAAD

Artikel 1: De gemeenteraad gaat akkoord met de prijs en voorwaarden zoals bepaald in bijgevoegde ontwerpakte 'vk cabine Fluvius Pleinstraat'.

Artikel 2: De 30 m² huidig openbaar domein dat verkocht wordt aan Fluvius, wordt gedesaffecteerd naar privé-domein van de gemeente. (gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer G 0839 A P0000)

Artikel 3: De verkoopprijs is bepaald op €900.

Artikel 4: Fluvius verwerft dit perceel om reden van openbaar nut, en meer in het bijzonder met het oog op het oprichten van een distributiecabine ten openbare nutte.

Artikel 5: Alle kosten m.b.t. het opstellen van de akte zijn ten laste van Fluvius.

Artikel 6: De verkrijger verzoekt om de kosteloze registratie in toepassing van artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Fiscaliteit.

Artikel 7: De verkrijger verzoekt om de vrijstelling ter registratie van de bijlage gehecht aan onderhavige akte, in toepassing van artikel 162, 7° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

Artikel 8: De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie word uitdrukkelijk ontslaan van het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van de akte.

8.4. Melding stedenbouwkundige handelingen M212

De melding werd ingediend door Juhani Boussu met als contactadres Eduard Dompasstraat 27 te 3570 Alken, via het omgevingsloket op 02/10/2024.

Deze melding werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Artikel 111 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning luidt:
"De bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, gaat na of de gemelde handelingen of exploitatie meldingsplichtig zijn of niet verboden zijn bij of krachtens:

1° artikel 5.4.3, § 3, van het DABM;

2° artikel 4.2.2, § 1, van de VCRO.

Als de handelingen of de exploitatie meldingsplichtig en niet verboden zijn, neemt de bevoegde overheid, vermeld in artikel 107, akte van de melding. Ze bezorgt de meldingsakte per beveiligde zending aan de persoon die de melding heeft verricht binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na de datum van ontvangst van de melding.

Als de handelingen of de exploitatie niet meldingsplichtig of verboden zijn, stelt de overheid, vermeld in artikel 107, de persoon die de melding heeft verricht binnen dezelfde ordeterminen daarvan in kennis. In dat geval wordt geen akte genomen en wordt aan de melding geen verder gevolg gegeven."

Voorwerp van de melding

De melding heeft betrekking op een terrein, gelegen Eduard Dompasstraat 27, kadastraal bekend: (afd. 1) sectie I 31 D2.

De melding omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen: het vernieuwen van een bestaande veranda en het plaatsen van een overdekt terras.

Bevoegdheid

De melding heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1, noch op een gemeentegrensoverschrijdend project.

Het college van burgemeester en schepenen is dan ook bevoegd voor de aktenaam.

Onderzoek van het meldingsplichtig en niet-verboden karakter

Er zijn geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten verbonden aan de melding.

Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Hasselt-Genk, koninklijk besluit van 3 april 1979 - Woongebied.

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

(KB van 28.12.72 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Er wordt voldaan aan het volgende artikel van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Artikel 4. Voor de oprichting van bijgebouwen die aangebouwd zijn aan de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning, wordt de vergunningsplicht vervangen door een verplichte melding als aan de volgende voorwaarden voldaan is.

1. er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;
2. het aantal woonegelegenheden blijft ongewijzigd;
3. de totale oppervlakte van de bestaande en de op te richten aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 40 vierkante meter;
4. de gebouwen worden geplaatst in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 2 meter van de perceelsgrenzen;
5. de hoogte is beperkt tot 4 meter.

In afwijking van het eerste lid, 4°, mag, als het hoofdgebouw is opgetrokken op of tegen de perceelsgrens, het aangebouwde bijgebouw ook opgetrokken worden op of tegen de perceelsgrens, tegen een bestaand aanpalend gebouw, als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De bouwdiepte van het nieuw op te richten aangebouwde bijgebouw overschrijdt de bouwdiepte van het aanpalende gebouw niet.; Voor de toepassing van dit artikel worden als bijgebouwen beschouwd : de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Bovendien voldoen de handelingen aan artikel 6 van hetzelfde besluit, aangezien ze:

- niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of vergunningen voor het verkavelen van gronden, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van omgevingsvergunningen;
- niet worden verricht op percelen waarop voorlopig of definitief beschermde monumenten aanwezig zijn, in voorlopig of definitief beschermde cultuurhistorische landschappen, in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, of in voorlopig of definitief beschermde archeologische sites;
- niet worden uitgevoerd in een afgebakende oeverzone als vermeld in artikel 3, § 2, 43°, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen;
- niet worden uitgevoerd voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook.

Besluit

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16/10/2024 HET VOLGENDE:

Artikel 1. Er wordt akte genomen van de melding ingediend door Juhani Boussu met als contactadres Eduard Dompasstraat 27 te 3570 Alken voor de in het meldingsdossier opgenomen stedenbouwkundige handelingen.

Artikel 2. De plannen en het meldingsdossier waarop deze akte gebaseerd is, maken integraal deel uit van de meldingsakte.

Uitvoerbaarheid

U mag het project uitvoeren of exploiteren de dag na de datum van de betekening van de meldingsakte.

Aanplakking

*U moet de meldingsakte bekend maken door de aanplakking van een gele affiche op de plaats waar het voorwerp van de melding uitgevoerd zal worden conform artikel 139 BVR OVG. De aanplakking moet gebeuren **vooraleer** u start met de uitvoering van de melding.*

De gemeente kan u hierbij helpen.

Beroepsmogelijkheid

Men kan beroep instellen tegen deze uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing door een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan:

*Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel*

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres:

*Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel*

Men doet dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing.

Het verzoekschrift wordt in vijfvoud ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie).

Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt u een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft) en aan de melder/exploitant.

Het verzoekschrift moet minstens de volgende gegevens bevatten:

- De naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoekende partij, de gekozen woonplaats in België, een telefoonnummer en een e-mailadres;*
- De naam en het adres van de verweerder;*
- Het voorwerp van het beroep of bezwaar;*
- Een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;*
- Een inventaris van de overtuigingsstukken.*

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

(<http://www.dbric.be/vergunningsbetwistingen>)

8.5. Omgevingsvergunning 879

VERSLAG GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR VAN DE GEMEENTE ALKEN

1.a. Aanvraag

Aanvragers: **Danny Somers namens SOM PROJECT NV gevestigd te Het Dorlik 16 te 3500 Hasselt**

Ligging van het **Brabantsestraat zn**

perceel:
Kadastrale gegevens: **Afdeling 2 Sie G nr. 540/w**

Projectnaam: **Brabantsestraat - Som Project**

Dossiernummer: **20248**

Intern dossiernummer: **879**

ID omgevingsplatform: **OMV_2024015313**

Type dossier: **Aanvraag omgevingsproject**

1.b. Omschrijving aanvraag

het bouwen van 4 KMO-units met 1 conciërgewoning en de aanleg van infrastructuur- en omgevingswerken

Werken

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

- Realisatie van 4 KMO-units met 1 conciërgewoning
- Aanleg van infrastructuur- en omgevingswerken

1.c. Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in het origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk d.d. 03.04.1979 - **ambachtelijke bedrijven en kmo's** (deels) en **agrarisches gebied** (deels achterliggend gebied).

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

(KB van 28/12/72 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

Het goed is niet gelegen binnen de contouren van een bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling.

Het blijft bijgevolg 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.

Verordeningen:

- Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren; dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het Besluit van de Vlaamse regering van 29.06.1999 en de gemeentelijke verordening van 27.04.2001;
- Overwegende dat op 29.04.1997 een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer werd goedgekeurd;
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 5/6/2009 - B.S. 2/9/2009)
- Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering van 10.02.2023 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolgd te worden.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 25.10.2002 een politieverordening inzake het splitsen van ééngezinswoningen naar tweewoonsten heeft goedgekeurd.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 24.11.2022 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen heeft goedgekeurd.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 24.03.2016 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake vrijstelling van vergunningsplicht heeft goedgekeurd.

1.d. Andere voorschriften en decreten (zoals monumenten en landschappen, wegen, natuurwetgeving, ...)

Waterwetboek:

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III – afdeling I bepaalde verplichtingen op, die “de watertoets” genoemd worden. Deze verplichtingen zijn ondertussen verstrengd in enkele wijzigingen van dit decreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten, waaronder het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 05/07/2013 en de latere wijzigingen en verstrengingsbeslissingen. De kaarten beschikbaar op www.waterinfo.be/watertoets, die vastgesteld zijn door de Vlaamse Regering op 25 november 2022, vormen de basis voor de watertoets.

Watertoets:

Het perceel is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied cfr. watertoetskaarten 2017, maar wel gelegen in overstromingsgevoelig gebied cfr. pluviale overstromingskaarten VMM. Er ligt binnen het stroomgebied van de onbevaarbare waterloop, De Kraanbeek, nr. 171 (2^e categorie).

De aanvraag werd om deze reden voor advies overgemaakt aan de provinciale dienst Water en Domeinen. Op 13.06.2024 werd er een voorwaardelijk gunstig advies verleend, met ref. 2024N109797 - 2024 - 882 OMV 2024015313 ontvangen, waarbij geoordeeld werd dat deze verandering geen betekenisvol schadelijk effect heeft op het milieu voor zover de algemene constructievoorwaarden en specifieke voorwaarden onder deel 2 van dit advies worden opgenomen in de vergunning. Echter, het is niet duidelijk of er aan de onderstaande voorwaarden kan worden voldaan.

De nieuwe gebouwen worden buiten het bestaande overstromingsgevoelig gebied ingetekend. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Er dient rond het projectgebied een geleidingsdam te worden voorzien om te vermijden dat afstromend water uit de hoger gelegen gebieden binnenstroomt. De geleidingsdam mag in het agrarische gebied (zone voor omleiden bestaande gracht (3,23m breed op inplantingsplan). De vraag is of aan deze voorwaarde kan worden voldaan rekening houdend

met de aanleg van een groene buffer. Er dient dus eerst een nieuw inplantingsplan opgemaakt te worden.

Milieu:

///

Stikstofdecreet:

Het Decreet van de Vlaamse Overheid over de programmatische aanpak stikstof (kortweg 'Stikstofdecreet') verstaat het bouwen van dit project volgens artikel 2.41° als een vergunningsplichtig verkeergenererend project en dat geen verkeerdragend infrastructuurproject is en dat stikstofemissiegerende vervoersbewegingen veroorzaakt, of de wijziging van een dergelijk project.

In het dossier is echter geen stikstofnota toegevoegd waardoor een beoordeling hiervan niet mogelijk is.

MER-screening

De werken zijn niet project-MER plichtig (volgens bijlage I en II), maar wel project-MER screeningsplichtig volgens bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Effect mobiliteit.

De gegenereerde mobiliteit wordt door de aanvrager beschreven als volgt in diens screeningsnota:

'In de vorige toestand was er een bedrijf gelokaliseerd op de site. Deze is momenteel al afgebroken om plaats te maken voor 4 KMO-hallen. Deze halletjes zijn bedoeld voor kleine zelfstandige. Er zijn geen laad- en loszones voorzien en de wegenis is niet voorzien voor grote opleggers. Er wordt dus weinig extra verkeer verwacht en dus ook geen negatieve effecten op de directe omgeving. De minimale voorwaarden voor een sober of mobiliteitstoets worden ook niet gehaald. Er zullen in totaal 18 parkeerplaatsen voorzien worden'.

Dat deze effecten niet aanzienlijk zijn op de mobiliteit wordt door de aanvrager gemotiveerd als volgt:

'In de vorige toestand was er een bedrijf gelokaliseerd op de site. Deze is momenteel al afgebroken om plaats te maken voor 4 KMO-hallen. Deze halletjes zijn bedoeld voor kleine zelfstandige. Er zijn geen laad- en loszones voorzien en de wegenis is niet voorzien voor grote opleggers. Er wordt dus weinig extra verkeer verwacht en dus ook geen negatieve effecten op de directe omgeving. De minimale voorwaarden voor een sober of mobiliteitstoets worden ook niet gehaald. Er zullen in totaal 18 parkeerplaatsen voorzien worden'.

De argumenten van de aanvrager inzake de aanzienlijkheid van de **mobiliteitseffecten kunnen niet worden gevolgd**, aangezien er geen voldoende elementen zijn toegevoegd om het effect op de mobiliteit te kunnen inschatten. Dit onderzoek is echter wel noodzakelijk om te kunnen inschatten welke maatregelen er dienen genomen te worden om eventuele bijkomende hinder te kunnen beperken. De mobiliteitstoets is onvolledig en niet correct en kan dus niet beoordeeld worden. De mobiliteitstoets laat ook na een aftoetsing te doen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige parkeerverordening. Dit dient aangevuld te worden. Het aantal vervoersbewegingen wordt opgesomd in de voortoets voertuigen, een instrument dat kadert in de stikstof-regelgeving, maar deze resultaten worden niet aangehaald in de mobiliteitstoets, noch in de begeleidende nota. Dit is onduidelijk. De toetsing parkeerverordening is onvoldoende uitgewerkt. De mobiliteitstoets dient een update te krijgen. Volgens de gemeentelijke parkeerverordening bedraagt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen wellicht 29 pp. Er worden slechts 15pp voorzien. De aanvraag voldoet waarschijnlijk niet aan de parkeerverordening. Doordat op het moment van de beoordeling

de aanvrager niet kan aantonen deze essentiële elementen effectief te kunnen uitvoeren, komt het gehele project in het gedrang. De vergunning moet m.a.w. uitgevoerd kunnen worden volgens de verordening en eventuele voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunningsbeslissing. De parkeerverordening is essentieel om het gevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.

Effect op watersysteem

Het watersysteem wordt door de aanvrager beschreven als volgt in diens screeningsnota:

De 4 KMO hallen zullen het water dat op de daken valt opvangen en afvoeren naar de infiltratiebekkens waar het water kan infiltreren of overlopen naar de straatriolering. De verharding zal niet-waterdoorlatend zijn maar wel afhellend naar een naastliggende groenzone waar het wordt opgevangen door slokkers die naar de KWS afgevoerd wordt. Gezien het voornamelijk woon-werkverkeer betreft, wordt er weinig vervuiling van het hemelwater verwacht. Infiltratie zal voorzien worden in de vorm van twee infiltratiebekkens. Het overtollige hemelwater zal via de overloop van de infiltratiebekkens geloosd worden op de openbare riolering van de straat.

Dat deze effecten niet aanzienlijk zijn op het watersysteem wordt door de aanvrager gemotiveerd als volgt:

De 4 KMO-hallen worden voorzien van 4 hemelwaterputten die samen 25.000 liter aan waterhergebruik doen, gekoppeld aan de desbetreffende conciërgewoning en hallen. Dit wil zeggen dat er een hoger gebruik is dan vereist, men wil meer herbruiken en bufferen dan vereist. Verharding zal niet-waterdoorlatend en hellend naar een naastliggende groenzone waar het opgevangen wordt door slokkers en zo geleid naar de KWS. Infiltratie zal voorzien worden in de vorm van twee infiltratiebekkens, waar het hemelwater via de overloop wordt afgevoerd naar de bestaande riolering.

De argumenten van de aanvrager inzake de effecten op het watersysteem **kunnen gedeeltelijk worden gevolgd** en bijgetreden door het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst waterlopen, provincie Limburg alsook Fluvius.

Doch, de ingediende plannen voldoen echter nog niet aan de in het advies van Provinciale afdeling Waterbeheer gestelde voorwaarden. Het is niet duidelijk of er voldoende ruimte aanwezig zal zijn om rond het projectgebied een geleidingsdam te voorzien om te vermijden dat afstromend water uit het hoger gelegen gebied binnenstroomt. Deze geleidingsdam mag in het agrarisch gebied (zone voor omleiden bestaande gracht) gelegd worden.

- De kruin van de geleidingsdam moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn = 47,20 m TAW.
- Het uit te sluiten agrarisch gebied moet vrijgehouden worden om de overheid toe te laten de bestaande afwateringsgracht uit het hoger gelegen gebied om te leiden en hier een bufferbekken uit te bouwen om wateroverlast in de Brabantsestraat te vermijden. Moet deze waterbuffer ingetekend worden op het inplantingsplan en mee deel uitmaken van de aanvraag?

Effect op geluids- of trillingen

De mogelijke geluids- of trillingseffecten worden door de aanvrager omschreven als volgt:

'Tijdens de werken kunnen er trillingen geproduceerd worden. Maar deze trillingen zijn van tijdelijke aard en worden tot het minimum beperkt, waardoor de nadelige impact beperkt zal blijven. De verkeersgeneratie is vrij beperkt.'

Aangaande de aanzienlijkheid van de geluids- of trillingseffecten en de effecten op de menselijke gezondheid motiveert de aanvrager het volgende:

'Tijdens de werken kunnen er trillingen geproduceerd worden. Maar deze trillingen zijn van tijdelijke aard en worden tot het minimum beperkt, waardoor de nadelige impact beperkt zal blijven. Gezien de aard van de bedrijven (KMO-hallen voor kleine zelfstandigen) wordt er geen geluidshinder verwacht door de exploitatie van die bedrijven. Alle bedrijven dienen zich immers ook te houden aan de milieuwetgeving. De verkeersgeneratie is vrij beperkt.'

De argumenten van de aanvrager inzake de aanzienlijkheid van de geluids- of trillingseffecten kunnen **worden gevolgd**.

Effect bij ongevallen en rampen

De mogelijke effecten worden door de aanvrager omschreven als volgt:

Er wordt gebruik gemaakt van zware machines en brandbare materialen.

Aangaande de aanzienlijkheid van de ongevallen en rampeffecten en de effecten op de menselijke gezondheid motiveert de aanvrager het volgende:

Er wordt enkel gewerkt met opgeleide mensen. Een veiligheidscoördinator zal regelmatig controles uitvoeren op de werf.

De argumenten van de aanvrager inzake de aanzienlijkheid van de ongevallen en rampeffecten kunnen **worden gevolgd**.

1.e. Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	2 februari 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	17 mei 2024
Opening openbaar onderzoek	27 mei 2024
Afsluiten openbaar onderzoek	25 juni 2024
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Dossierbehandelaar	Anne Hermans
Omgevingsambtenaar	Anne Hermans
Datum verslag GOA	10 oktober 2024

1.f. Historiek

Perceelnummer : (afd. 2) sectie G 540 W

De woning dateert van 1966 en wordt geacht vergund te zijn.

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Overwegende dat op 09/05/1990 een stedenbouwkundige vergunning (2460) voor het bouwen van een stapelruimte voor afgewerkte produkten, bouwen van een hoogspanningscabine, verbouwen van een laagspanningscabine, plaatsten waterzuiveringinstallatie werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Overwegende dat op 18/09/2013 een milieuvergunning (0729) voor hernieuwen vergunning uitbaten grondwaterwinning werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.
- Overwegende dat op 13/01/2016 een milieuvergunning (0751) voor hernieuwing/verandering milieuvergunning, productie betonproducten (tuin- en silextegels) werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.
- Overwegende dat op 27/10/2022 gedeeltelijk een omgevingsvergunning werd verleend voor de afbraak van de bestaande gebouwen en gedeeltelijk een weigering voor de realisatie van 8 KMO units en 3 conciërgewoningen afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Het huidige dossier werd een eerste keer ingediend op 2 februari 2024

Op 28/02 werd er bijkomende info gevraagd in dit dossier omtrent volgende aspecten: hemelwaterverordening, masterplan, afstemming normenboek voor de opmaak van de plannen en verduidelijking plannen, parkeren en fietsparkeren, parkeerverordening,

mobiliteit, motivatie bebouwde oppervlakte ten aanzien van het terrein en groenvoorzieningen, groenbuffer.

Op 09/04 werd er tevens bijkomende info gevraagd aangaande de insteekparkings

Op 12/04, 16/04 en 22/04 werden er nieuwe PIV opgeladen door de aanvrager

Op 24/04 werd er bijkomende info gevraagd aangaande de nota voortoets alsook het stikstofdecreet.

Op 19/08 werd er uiteindelijk door de aanvrager omwille van ongunstige adviezen van zowel Fluvius als de brandweer een laatste nieuwe PIV toegevoegd aan het dossier.

2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in een landelijke omgeving, langs een geasfalteerde gemeenteweg, zijnde de Brabantsestraat, die voldoende is uitgerust gelet op de plaatselijke toestand. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door landbouwgronden, agrarische bedrijven en vrijstaande eengezinswoningen. De aanpalende percelen betreffen links/boven braakliggende gronden en aan de rechter/onderzijde twee zonevremde woningen gesitueerd binnen de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. De woningen zijn respectievelijk één en twee bouwlagen hoog met zadeldak, noklijn evenwijdig aan de straat. De Brabantsestraat is een doodlopende weg waarbij er een ontsluiting is op het fietsroutenetwerk naar de Knipscheerstraat toe.

Aanvraag

De aanvraag omvat het bouwen van 4 KMO-units met één conciërgewoning, de aanleg infrastructuur, aanleg groen met 2 infiltratiebekkens. In de aanvraag wordt de locatie van de elektriciteitscabine vastgelegd in overleg met Fluvius en zal in een volgende omgevingsaanvraag aangevraagd worden.

Het huidige perceel bestaat uit een braakliggend terrein met bouwpuin komende van de voormalige betonfabriek die werd afgebroken, verharding (13.794m²), bestaand groen (1.452m²) en een deel met gazon (2.253m²). Het betreft in totaal een oppervlakte van 17 499m². Op de rechterperceelsgrens langs de tuinen van de woningen staat een haag. Er staan enkele hoogstammige bomen op het projectgebied. Dwars over het terrein loopt een gracht die omgeleid zal worden.

De aanvraag omvat het bouwen van 4 KMO units verdeeld over twee hoofdvolumes die bestaat uit 2 bouwlagen en een plat dak met een dakrandhoogte van 8,00m.

Het grootste bouwvolume met hal 1 en hal 2 ligt evenwijdig aan de Brabantsestraat en is ingeplant op 13,56m uit de as van de weg (tevens linkerperceelsgrens), op 13,39m van de zuidelijke perceelsgrens (Brabantsestraat) en op 11,49m van de rechterperceelsgrens. De afstand t.o.v. de noordelijke perceelsgrens is niet afleesbaar op het inplantingsplan. Hal 1 en 2 worden afzonderlijk gebouwd in casco, met de bedoeling dat deze in de toekomst samengevoegd kunnen worden als de koper of huurder zijn bedrijf wil uitbreiden. Het grootste hoofdvolume heeft een breedte van 24,00m en een lengte van 60,00m.

Het kleinste bouwvolume met hal 3 en hal 4 met de conciërgewoning is ingeplant op 1,00m van de zuidelijke perceelsgrens (tevens achterste perceelsgrenzen van de woningen Brabantsestraat nrs. 23 en 25), op 15,01m van de rechterperceelsgrens en op 15,20m van de gewestplangrens van landbouwgebied en KMO-zone. Het kleinste hoofdvolume heeft een breedte van 21,73m en een lengte van 28,87m. De conciërgewoning is deel van hal 3 (noordelijkste hal) en heeft een oppervlakte van 92m². De op verdieping gesitueerde conciërgewoning is voorzien van twee inpandige terrassen, één aan de noordkant en een tweede, tevens grootste (23m²) aan de oostzijde. De woning is op één bouwlaag voorzien met een hal, 2 slaapkamers, sanitair, berging en leefruimte met keuken. Het is onduidelijk hoe de conciërgewoning ontsloten wordt. Op de plattegrond van het gelijkvloers is een trap ingetekend tegen de noordwand. Echter op de verdieping is geen inkomdeur voorzien, daar

waar de trap aankomt op de verdieping. Er is een hal centraal in de woning voorzien maar geen inkomdeur. Wellicht is dit de nachthal.

De hallen zullen casco worden gebouwd en dienen dus door de uiteindelijke kopers of huurders verder ingericht te worden.

De oppervlaktes zijn als volgt:

- hal 1: 1008m²
- hal 2: 432m²
- hal 3: 288 m²
- hal 4: 337m² 2

De KMO units in een industriële architectuur worden afgewerkt met een grijze betonplint met een hoogte van 3m, in geïsoleerde betonpanelen waarbij het bovenste gedeelte zal bestaan uit donkergrijze sandwichpanelen in combinatie met het buitenschrijnwerk dat zal uitgevoerd worden in donkergrijs aluminium, ook voor de voor sectionaal poorten en donkergrijs gecacheerd aluminium voor de dakrand. De hoek van de grootste hal aan de zijde van de Brabantsestraat wordt op het gelijkvloers voorzien van een witte gevelbepleistering, als accent. De conciërgewoning wordt uitgevoerd in hout als natuurlijk materiaal.

Er wordt een infiltratiezone voorzien aan de bovenzijde van het perceel in aansluiting met het agrarisch gebied en in de westelijke groenzone langs de Brabantsestraat. Aansluitend aan deze zone wordt er aan de bovenzijde van het perceel een asfalten ontsluiting voorzien voor alle units op de site die 6m breed is. Deze ontsluiting is doodlopend. Er zijn twee parkeerunits voorzien van respectievelijk 10 pp ter hoogte van de hal 3 en 4 en een fietsenstalling voor 16 fietsen. Een tweede parkeerunit wordt ter hoogte van hal 1 en 2 voorzien met 5 parkeerplaatsen waarvan 1 voor mindervaliden. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasdallen. In totaal worden er 15 parkeerplaatsen voorzien op de site ten behoeve van deze units. De HS cabine van 30m² wordt tegen de zuidwand van hal 1 en 2 voorzien en is rechtstreeks toegankelijk via de Brabantsestraat door een 5m breed graspad. Rondom rond het perceel wordt een haag aangeplant met een hoogte van 1m. De groene rand aan de noordzijde, tevens buffer wordt aangeplant met essen en zomereiken en een mengeling van liguster, sleedoorn, meidoorn, egelantier, kardinaalsmuts en kornoelje.

De inrit wordt uitgevoerd in niet waterdoorlatende asfalt, de parkings in waterdoorlatende grasdallen. Het terrein situeert zich circa 9cm boven de as van de voorliggende weg en kent een ongelijkmatig verloop over de breedte waardoor een beperkte reliëfwijziging wordt uitgevoerd.

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...) en milieu (vogel- en habitatrichtlijn, biologische waardering, ...)

Verenigbaarheid met de voorschriften

De aangevraagde oprichting van KMO-units, is principieel verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's volgens het Gewestplan.

Echter dient er een afdoende bufferzone gecreëerd te worden conform de omzendbrief van 8 juli 1997, zijnde: *Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 Toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 (Belgisch Staatsblad van 10 februari 1973) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 (Belgisch Staatsblad van 13 januari 1979) en de decreten van 23 juni 1993 (Belgisch Staatsblad van 12 en 14 augustus 1993) en 13 juli 1994 (Belgisch Staatsblad van 17 september 1994).*

2. De industriële gebieden omvatten een bufferzone.

a) De hier bedoelde bufferzone is onafhankelijk van de bufferzone die op het ontwerpgeruimtelijk plan is aangeduid in toepassing van artikel 14.4.5. In het huidige geval gaat het niet om een zelfstandig bestemmingsgebied maar betreft het een strook binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie. Om die reden moet ze aangebracht worden op het industriegebied zelf.

b) De breedte en de aanleg van de bufferzone is afhankelijk van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden.

De bufferzones dienen te worden bepaald in de bouwvergunning, verleend voor de randpercelen van het gebied, of in het indelingsplan dat opgesteld wordt naar aanleiding van een onteigeningsplan, of in een bijzonder plan van aanleg van het gebied.

Bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is. Rondom de industriezones en ambachtelijke zones dient (op de aldus aangeduide zone) een bufferstrook aangelegd te worden waarvoor als breedte volgende cijfers als richtinggevend kunnen worden vooropgesteld:

15 m voor ambachtelijke bedrijven;

25 m voor milieubelastende bedrijven;

50 m voor vervuilende industrie.

De invulling van de zone kan gefaseerd gebeuren. Gezien de versnipperde eigendomsstructuur wordt een ontwikkeling als geheel niet nagestreefd; wel moet elke ontwikkeling de kwalitatieve herontwikkeling van de andere onderdelen toelaten. De ontwikkelbaarheid van de andere onderdelen moet daarom aangetoond worden in het globaal richtplan. Bij niet-realisatie van een volgende fase dient een kwalitatieve beeldwaarde gewaarborgd te worden.

Verenigbaarheid met de gemeentelijke parkeerverordening

De aanvraag is **niet in** overeenstemming met de voorschriften van de geldende gemeentelijke parkeerverordening d.d. 30.04.2015.

Een aftoetsing aan de gemeentelijke parkeerverordening door de gemeente Alken leert het volgende voor 4 KMO-hallen met 1 conciërgewoning:

Artikel 12 (KMO gebouwen voor industrie en werkplaatsen):

2 pp per 3 werknemers + 1 pp /200m²

- Beschrijving activiteiten: voornamelijk opslag, ateliers, fietsenmaker, ... (volgens de beschrijvende nota)

- Aantal werknemers: 25 (volgens beschrijvende nota), **dus 18 parkeerplaatsen**

- Oppervlakte:

- hal 1: 1008m²

- hal 2 : 432m²

- hal 3 : 288 m²

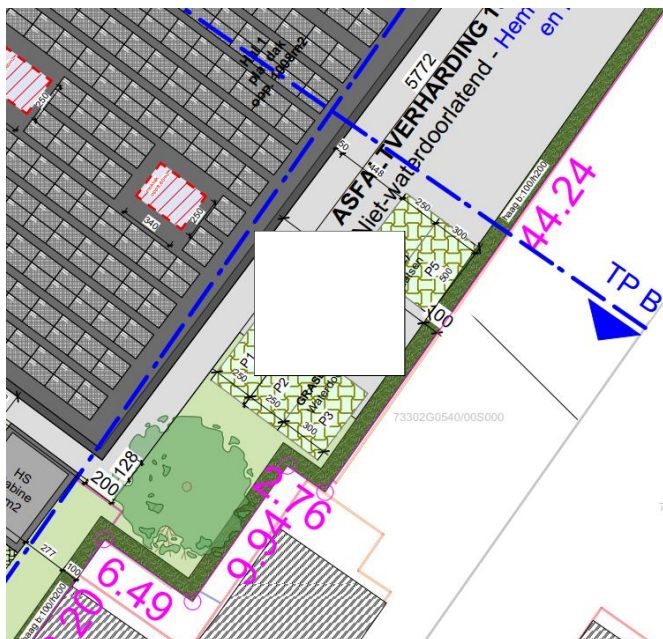
- hal 4: 337m². Totaal is 2065m², **dus 10 parkeerplaatsen**

Artikel 7 parkeren bij eengezinswoningen

1 pp op eigen perceel per wooneenheid (2 pp. indien halfopen of open bebouwing), dus **1 parkeerplaats**.

Totaal benodigde parkeerplaatsen volgens gemeentelijke parkeerverordening: **29 parkeerplaatsen**.

Artikel 4 parkeerverordening (ontwerprichtlijnen parkeerplaatsen) stelt dat rijweg een minimale breedte moeten hebben van 7,00 meter bij een hoek van 90°. Alle parkeerplaatsen voldoen aan deze voorschriften, behalve parkeerplaatsen 2,3,4 en 5 Hiervoor wordt voorgesteld om deze tot de minimale afstand tot 7,00 meter te voorzien.



Figuur: uitsnede inplantingsplan aanvraag met aanduiding van rijweg tussen parkeervakken van 6,00m breedte i.p.v. de 7m volgens de parkeer verordening.

Conclusie

Het totaal benodigde parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke parkeerverordening bedraagt 29 pp. Er worden slechts 15pp voorzien. **De aanvraag voldoet dus niet aan de gemeentelijke parkeerverordening.**

Doordat op het moment van de beoordeling de aanvrager niet kan aantonen deze essentiële elementen effectief te kunnen uitvoeren, komt het gehele project in het gedrang. De vergunning moet m.a.w. uitgevoerd kunnen worden volgens de verordening en eventuele voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunningsbeslissing. De parkeerverordening is essentieel om het gevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.

Verenigbaarheid met eventuele vastgestelde beschermingsgebieden

De aanvraag is niet gelegen in (de nabijheid van) een "Ramsar"-gebied of vogelbeschermingsgebied (vastgesteld in toepassing van de EG-richtlijn 79/409/EEG van 02.04.1979).

De aanvraag is niet gelegen in (de nabijheid van) een habitatrictlijngebied (vastgesteld in toepassing van de EG-richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992)

De aangevraagde werken zullen geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone veroorzaken.

Erfgoed- en archeologietoets

De aanvraag is gelegen buiten een archeologische zone. Omwille van de ligging en de aard van het project is er geen archeologienota vereist.

Het voorwerp van de aanvraag is niet opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, en is geen beschermd landschap of stads- of dorpsgezicht.

2.c. Adviezen

Externe Adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie

Fluvius System Operator	17 mei 2024	28 augustus 2024	Voorwaardelijk gunstig
Fluvius System Operator	2 september 2024	4 september 2024	Voorwaardelijk gunstig
Provincie Limburg - Afdeling Water & Domeinen	17 mei 2024	13 juni 2024	Voorwaardelijk gunstig
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij	17 mei 2024		Geen advies
Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening	17 mei 2024	21 mei 2024	Gedeeltelijk gunstig
Watering de Herk	17 mei 2024	20 juni 2024	voorwaardelijk gunstig
Brandweerzone Zuid-West-Limburg	17 mei 2024	28 juni 2024	Ongunstig
Brandweerzone Zuid-West-Limburg	29 augustus 2024	3 oktober 2024	Voorwaardelijk gunstig
Brandweerzone Zuid-West-Limburg	30 september 2024		Geen advies

2.d. Bespreking van de adviezen

De aanvraag werd op 17.05.2024 en 02.09.2024 digitaal voor advies voorgelegd aan Fluvius. Op 4 september 2024 verleende Fluvius een voorwaardelijk gunstig advies met ref. Fluvius 5000068817. Voor dit project geeft Fluvius geen bijkomend advies; ons eerder afgeleverd advies blijft geldig. Gelieve aan de voorwaarden te voldoen die gesteld zijn in Omgevingsaanvraag-nr: 2024015313, dd. 28/08/24 met dossier-nr bij Fluvius 5000068817. De integrale inhoud van dit advies kan worden onderschreven en bijgetreden.

De aanvraag werd op 17.05.2024 digitaal voor advies voorgelegd aan de Provincie Limburg - Afdeling Water & Domeinen. Op 13.06.2024 werd er een voorwaardelijk gunstig advies verleend, met ref. 2024N109797 - 2024 - 882 OMV 2024015313 ontvangen. De integrale inhoud van dit advies kan worden onderschreven.

De aanvraag werd op 17.05.2024 digitaal voor advies voorgelegd aan OVAM. OVAM verleende geen tijdig advies waardoor aan de adviesaanvraag wordt voorbijgegaan en haar advies als gunstig wordt beschouwd.

De aanvraag werd op 17.05.2024 digitaal voor advies voorgelegd aan de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening. Op 21.05.2024 werd er een gedeeltelijk gunstig advies geformuleerd via het omgevingsloket. De integrale inhoud van dit advies kan worden onderschreven.

De aanvraag werd op 17.05.2024 digitaal voor advies voorgelegd aan de Watering de Herk. Op 20.06.2024 werd er een voorwaardelijk gunstig advies via het omgevingsloket ontvangen. De integrale inhoud van dit advies kan worden onderschreven.

De aanvraag werd op 29.08.2024 en op 30.9.2024 digitaal voor advies voorgelegd aan de Hulpverleningszone Zuid-West-Limburg. Op 03.10.2024 werd er een voorwaardelijk gunstig advies met ref. 2024-0206-004 ontvangen. De integrale inhoud van dit advies kan worden onderschreven.

2.e. Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 27 mei 2024 tot 26 juni 2024.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 7 digitale bezwaren, waarvan 2 bezwaren identiek zijn.

Inhoud van de bezwaren:

De bezwaren zijn grotendeels gelijkaardig en handelt over de volgende aspecten:

- De effecten op het watersysteem en wateroverlast,
- Mobiliteit met ondermeer het niet voldoen aan de pakeerverordening en de verkeerssituatie Brabantsestraat,
- De inrichting en breedte van de bufferzone,
- Het statuut van het masterplan,
- De vage omschrijving van welke activiteiten er toegelaten zijn,
- De effecten op het watersysteem en wateroverlast,
- De keuze van de materialen ,
- De conciërgewoning,
- Laad-en loszones.

DE EFFECTEN OP HET WATERSYSTEEM EN WATEROVERLAST

Deze volledige zone heeft in de afgelopen zes jaar al twee keer volledig blank gestaan. (2016/2021).

De afgelopen 8 maanden heeft bewezen door het gebied terug aan de natuur te geven de wateroverlast nihil is geworden.

Helaas werd tijdens het inkijken zichtbaar dat onze woning inmiddels als overstromingsgebied werd ingekleurd. Hierdoor zal de waarde van onze woning sterk afnemen. Bij aankoop in 2010 was er nog geen sprake van een overstromingszone. Bijgevolg is de opvang van het regenwater voor ons enorm van belang zowel op emotioneel als op financieel gebied. Op welke termijn mogen we de aanleg van het wachtbekken verwachten? Het lijkt me logisch dat deze stappen worden ondernomen voor de bouw van de hallen. De bedrijven die de hallen zullen betrekken gaan hier eveneens nadeel van ondervinden in de toekomst. Er is ook geen enkele garantie dat deze invulling blijvend zal zijn of dat de gemeente toezicht zal houden op de invulling bij (latere) verkoop.

1. MOBILITEIT

In de mobiliteitstoets bij het punt "aanwezige voorzieningen en aangewezen routes voor auto's en vrachtwagens" wordt het volgende geschreven:

- *"De site ligt op de Brabantsestraat in Alken dichtbij de verbindingsweg N80 tussen Hasselt en Sint-Truiden. De toegestane snelheid voor autoverkeer op deze weg is 90Km/h- 120Km/h. Deze weg loopt helemaal door tot de ring van Hasselt/ kruispunt autostrade Lummen enerzijds en tot aan het centrum van Sint-Truiden. Men kan dus concluderen dat de site vlot bereikbaar is met de vrachtwagen of kleine bestelwagens".*

Natuurlijk moet dit ook passeren langs onder andere de Pleinstraat, waar ook in de nabije toekomst, het nieuwe gemeentelijke mobiliteitsplan van toepassing gaat zijn. Dit gemeentelijk plan beoogt een fiets- en wandelvriendelijk stuk, meer specifiek, tussen de Eikenbosweg, en het kapelletje op de Pleinstraat komen er wegversmallingen en een fietsstraat. Dit staat haaks op het toelaten van een aanzienlijke verhoging van het passerend (al dan niet) zwaardere vrachtverkeer.

Rekening houdend met het extra verkeer van de manege (zwaardere paardentrailers en veel extra personenwagens die dagelijks meerdere keren passeren) en van de melkveehouderij die reeds extra verkeer met zich meebrengen.

We halen hier eventjes een stukje uit de toelichting van het project aan:

Het fietsroutenetwerk in Alken op de Brabantsestraat staat bekend om zijn goed onderhouden paden en adembenemende landschappen. Door deze ligging is het dan ook

belangrijk dat de (nieuwe) bedrijven welke zich hier gaan vestigen weinig verkeer zullen genereren.

Ook hier gaat het weer over een schatting. Een extra conciërgewoning (wat ook in vraag kan gesteld worden), de onduidelijkheid over de bestemming van de hallen en hierbij wetende dat de hallen niet alleen personeel in dienst hebben maar ook bevoorraad moeten worden. Wat als er onvoldoende parkeergelegenheden gaan zijn en de auto's langs onze reeds 'smallere' Brabantsestraat gaan parkeren? Dit zou gevaarlijkse situaties creëren voor de fiets-en wandelaars.

Wanneer we kijken naar het besluit van de nota voortoets voertuigen (zie hieronder), lijkt ons dit toch wel heel wat extra verkeer met zich mee te brengen, en dit minimum maal twee vermits we op een doodlopende straat zitten.

4 KMO's in een doodlopende straat, waar geen dubbel verkeer en zeker geen zwaar vracht verkeer kan passeren, is toch onverantwoord voor de veiligheid van de mensen die er passeren. Trouwens de weg is niet gemaakt voor zulk verkeer.

3) Dit alles staat haaks op het nieuwe mobiliteitsplan dat onlangs is voorgesteld.

4) zijn uw diensten blijven stil staan bij de toename van de verkeersdrukte in de, Bisschopweyerstraat-Pleinstraat-Hendrikstraat-Knipscheerstraat- laagsimsestraat en tot slot de Brabantsestraat.

4 KMO's waar 50 mensen kunnen te werk gesteld worden geeft heel veel verkeersdrukte en dan spreken we nog niet over de vrachtwagens die de bevoorrading moeten voorzien.

ONVEILIG voor het ganse gebied tussen Hoog-Laagsimsestraat en Bisschopweyerstraat.

Er wordt gesproken over de schilderachtige Brabantsestraat met een geliefde fietsroute waarbij de kwaliteit en schoonheid zal beter worden en het nog plezieriger en verkwikkender wordt om te fietsen. Dit kan door de ontwikkeling van het KMO-gebied?? Alleen de toename al van het verkeer zal zeker de veiligheid en de kwaliteit van het fietsen negatief beïnvloeden.

Er wordt aangehaald dat er ruimte is voor verbetering in de omgeving van de Brabantsestraat 23 om de mobiliteit verder te optimaliseren. Op welke manier het ingediende project hierop inspeelt of welke maatregelen zij voorstellen, is geenszins duidelijk.

Er wordt ook gesproken over het stimuleren van "fietsen naar het werk". Dit is enkel een suggestie die op geen enkele manier hard kan gemaakt worden binnen deze aanvraag.

De beschrijving is ook misleidend. Er staat dat de betrokken site dicht bij de ontsluitingsweg N80 ligt. De site ligt op ongeveer 1,5km van deze ontsluitingsweg. Vanaf de afrit van de N80 is er de aansluiting met de Bisschopweyerstraat, een doorgangsweg. Daarna is er de aansluiting met de Pleinstraat, een woonstraat. Dan is er de aansluiting met de Brabantsestraat, een doodlopende landelijke weg. Hier komt enkel plaatselijk verkeer en de weg maakt deel uit van het fietsroutenetwerk.

Er wordt een schatting gemaakt van het aantal werknemers. Gezien de ligging langs een doodlopende landelijke weg, in een agrarische omgeving wordt best uitgegaan van het worstcase scenario. Dit betekent dat het maximum aantal werknemers per hal dient bekeken en niet een schatting van de helft ervan zoals vermeld in de begeleidende nota. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen voorziet voor KMO-zone het volgende: Er wordt voor de parkeernorm een samenstelling gemaakt van 2 parameters die voor industrie en werkplaatsen doorslaggevend kunnen zijn in de berekening van het aantal plaatsen, namelijk de oppervlakte en het aantal werknemers. Voor de bepaling van het juiste aantal parkeerplaatsen dient er een beschrijving van de activiteiten en de daarmee gepaard gaande mobiliteitsimpact toegevoegd te worden aan de motivatienota van de architect gevoegd bij de aanvraag tot omgevingsvergunning. Bij deze aanvraag is geen beschrijving van de activiteiten gevoegd. Er is geen gemiddelde berekening toegevoegd. De aanvraag kan dan ook niet getoetst worden aan de gemeentelijke verordening.

Er worden geen parkeerplaatsen per bedrijf voorzien, maar een aantal plaatsen op het terrein. Als de parkeerplaatsen niet blijken te voldoen en er ontstaan gevaarlijke/hinderlijke situaties, wie is dan verantwoordelijk en wie kan juridisch aansprakelijk worden gesteld?

Het is niet bekend welke activiteiten in de hallen komt, dus kan de mogelijke verkeershinder niet ingeschat worden.

Hoe zal de verkeershinder worden beperkt? Het extra verkeer moet passeren langs 1 straat zowel ingaand als uitgaand. Op dit moment is het zo goed als onmogelijk dat er 2 grotere voertuigen kruisen in de straat. Dat mogen we nu als ondervinden indien een tractor en een paardenwagen elkaar moeten passeren. Wie mogen we aanspreken indien deze voertuigen schade aan onze eigendom aanbrengen?

Maar het extra verkeer, zowel personenwagens als vrachtwagens, die volgens de plannen beperkt zouden blijven (is dit werkelijk wettelijk te beperken??) gaan wel zeker hinder veroorzaken voor het fietsroutenetwerk. Deze wegen worden niet enkel gebruikt door fietsers maar ook door veel buurtbewoners die hier dagelijks komen sporten en wandelen. En dit samen met hun kinderen, huisdieren,... Ik vind het moeilijk om aan te nemen dat een 10-tal extra vrachtwagens, bovenop de vrachtwagens en paardentrailers die er tegenwoordig al doorkomen vanwege de andere bedrijven, amper extra hinder gaan veroorzaken. De Brabantsestraat is nu eenmaal geen brede straat, de bochten zijn er scherp, waardoor het met fietsen/ kinderen/ rolstoelen moeilijk is zodra een vrachtwagen zou passeren. Ik zou dus ook graag in de komende jaren graag door deze straat kunnen blijven wandelen en fietsen met mijn kinderen. En dit alles zonder een te groot risico te moeten nemen vanwege het extra vrachtverkeer. (En nee de Pleinstraat is geen veilige optie voor degene die dit zou suggereren, de bochten zijn niet veilig met een koets of met een klein kind op de fiets).

Tijdens de werken van de Pleinstraat willen ze een stuk fietsstraat aanleggen om deze veiliger te maken voor overstekende fietsers, ok dat ze het soort verkeer hier niet mee willen afremmen of veranderen. Maar het lijkt mij moeilijk te aanvaarden dat er extra vrachtverkeer door de Pleinstraat wordt gestuurd. Er zijn geen fietspaden aanwezig op deze straat, de straat is sowieso al aan de smalle kant. Er komen al redelijk wat auto's door op deze straat, dan zouden er nog eens dagelijks een 10-tal vrachtwagens extra door deze straat moeten, samen met een hoop extra personenwagens en nog fietsers.

Ik wil erop wijzen dat de in- en uitrit vlak voor mijn deur komt, moeten eerst de bocht om om dan iets verder voor mijn deur de inrit op te rijden van de site. Gaat het vrachtverkeer het wegdek niet telkens kapot rijden als die op korte afstand moeten indraaien? Zou het niet logischer zijn dat de in- en uitrit meer naar links wordt gelegd? Ook naar veiligheid toe!

2. DE INRICHTING EN BREEDTE VAN DE BUFFERZONE

Wanneer we naar de afmetingen kijken op de plannen van de projectontwikkelaar, merken we op dat de 15m bufferzone rondom het volledige perceel niet gerespecteerd wordt. Zie art 7 De industriegebieden uit het KB van 28 dec betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen

Rondom de industriezones en ambachtelijke zones dient (op de aldus aangeduide zone) een bufferstrook aangelegd te worden waarvoor als breedte volgende cijfers als richtinggevend kunnen worden vooropgesteld: 15 m voor ambachtelijke bedrijven; 25 m voor milieubelastende bedrijven; 50 m voor vervuilende industrie. Wanneer zij palen aan woongebieden moeten deze breedten vergroot en zelfs verdubbeld worden. Hierbij denken we aan het feit dat wij ons voor de rest in een woongebied bevinden, zeer landelijk en gedeeltelijk naast de site agrarisch, toch wordt hier enkel het absolute minimum gehandhaafd.

Op de plannen is te zien dat er een stuk met grasdallen zal worden aangelegd. Dit bevindt zich ook in de bufferzone. Is het de bedoeling dat dit stuk als parking zal fungeren? En zo ja gaat er ook langs hier in- en uitrijdend verkeer zijn?

Zie foto in de bijlage

Verder staat er in de toelichtingsnota van de architect, dat er veel aandacht wordt besteed aan de omgeving en veel groen in het ontwerp. Het is echter niet op de plannen zichtbaar, hoeveel planten en bomen (maat? Nieuw aangeplant of reeds op hoogte?) er worden aangeplant, en op welke termijn. Is dit meetbaar en opvolgbaar?

Ook stellen we ons de vraag of dit de taak zal zijn van de projectontwikkelaar of de potentiële kopers, alsook wie instaat voor het onderhoud hiervan na de verkoop.

Tevens moet de beplanting een afschermende functie hebben van het gebouw en inpassen in de omgeving. Wij willen garanties dat er dan ook geen materialen en- of voertuigen zullen geplaatst worden, die het zicht gaan belemmeren en de bufferzone niet respecteren.

De omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 vermeld onder artikel 7 industriegebieden, 7.2.2 : de industriële gebieden omvatten een bufferzone.

Bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is. Als richtinggevend cijfer wordt voorgesteld 15m voor ambachtelijke bedrijven. De breedte en de aanleg van de bufferstroken tussen de bedrijven zelf worden bepaald bij de goedkeuring van de bouwvergunning. Omwille van de specifieke ligging van dit KMO-gebied is een strikte toepassing van de omzendbrief zeker aangewezen.

Er is ook aan de voorzijde en aan de linkerzijde een infiltratiebekken voorzien. Dit betekent dat de aangeduide bufferzone niet volledig kan beplant worden.

Er is geen enkele bufferstrook voorzien tussen de bedrijven.

De bufferzone is niet concreet beschreven. Er wordt enkel in de legende aangegeven welke beplanting wordt voorzien. Er wordt niet aangegeven over hoeveel bomen/struiken het gaat of in welke maat ze zullen worden aangeplant. In de legende wordt vermeld dat de bestaande bomen en beplanting zoveel mogelijk behouden wordt en eventueel aangevuld. Dit is een erg voorwaardelijke beschrijving die geen enkele garantie biedt.

Daarbij dient er een bufferzone rondom het betrokken perceel voorzien te worden. Aan de zijde van de bestaande woningen is er enkel een haag voorzien. Dit kan zeker niet als een afdoende buffer (visuele afscherming) gezien te worden.

Het gaat hier om één perceel voor 4 bedrijven. Wie is verantwoordelijk voor de aanplanting van de buffer? Wanneer zal de buffer aangeplant worden? Wie zorgt voor het onderhoud van de buffer? Met andere woorden er is geen enkele zekerheid over de aanplanting en het onderhoud van de buffer.

Tevens moet de beplanting een afschermende functie hebben van het gebouw en inpassen in de omgeving. Wij willen garanties dat er dan ook geen materialen en- of voertuigen zullen geplaatst worden, die het zicht gaan belemmeren en de bufferzone niet respecteren.

3. HET STATUUT VAN HET MASTERPLAN

We vragen ons ook af wat de bedoeling is om een extra voorstel tot masterplan toe te voegen aan de plannen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

In de begeleidende nota staat vermeld dat er een voorstel tot masterplan wordt toegevoegd. Betekent dit dat het masterplan ook vervat zit in het openbaar onderzoek en deel uitmaakt van de aanvraag? Dient er voor de mogelijke uitbreiding met 10 hallen geen afzonderlijke omgevingsvergunning meer aangevraagd te worden?

4. VAGE OMSCHRIJVING VAN WELKE ACTIVITEITEN ER TOEGELATEN ZIJN

Wij stellen ons volgende vraag over de invulling van de functies van de hallen. De projectontwikkelaar spreekt van "Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen" dit voor allevier de hallen. Het is tevens niet duidelijk of er geen nevenactiviteiten mogen plaatsvinden, zoals verkoop aan particulieren.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen voorziet voor KMO-zone het volgende: Er wordt voor de parkeernorm een samenstelling gemaakt van

2 parameters die voor industrie en werkplaatsen doorslaggevend kunnen zijn in de berekening van het aantal plaatsen, namelijk de oppervlakte en het aantal werknemers. Voor de bepaling van het juiste aantal parkeerplaatsen dient er een beschrijving van de activiteiten en de daarmee gepaard gaande mobiliteitsimpact toegevoegd te worden aan de motivatienota van de architect gevoegd bij de aanvraag tot omgevingsvergunning. Bij deze aanvraag is geen beschrijving van de activiteiten gevoegd. Er is geen gemiddelde berekening toegevoegd. De aanvraag kan dan ook niet getoetst worden aan de gemeentelijke verordening. Het is niet bekend welke activiteiten in de hallen komt, dus kan de mogelijke verkeershinder niet ingeschat worden.

We halen hier eventjes een stukje uit de toelichting van het project aan:

Het fietsroutenetwerk in Alken op de Brabantsestraat staat bekend om zijn goed onderhouden paden en adembenemende landschappen. Door deze ligging is het dan ook belangrijk dat de (nieuwe) bedrijven welke zich hier gaan vestigen weinig verkeer zullen genereren.

Ook hier gaat het weer over een schatting. Een extra conciërgewoning (wat ook in vraag kan gesteld worden), de onduidelijkheid over de bestemming van de hallen en hierbij wetende dat de hallen niet alleen personeel in dienst hebben maar ook bevoorraad moeten worden. Wat als er onvoldoende parkeergelegenheden gaan zijn en de auto's langs onze reeds 'smallere' Brabantsestraat gaan parkeren? Dit zou gevaarlijkse situaties creëren voor de fiets- en wandelaars.

Wanneer we kijken naar het besluit van de nota voortoets voertuigen (zie hieronder), lijkt ons dit toch wel heel wat extra verkeer met zich mee te brengen, en dit minimum maal twee vermits we op een doodlopende straat zitten.

We vragen ons ook af wat de bedoeling is om een extra voorstel tot masterplan toe te voegen aan de plannen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

Dit schept ook erg veel onduidelijkheid voor ons naar de uiteindelijke bedoeling van de projectontwikkelaar, en baart ons veel zorgen.

5. INPASBAARHEID IN DE OMGEVING - DE KEUZE VAN DE MATERIALEN

Inpassing in de omgeving:

Gezien de site quasi volledig omringd is door agrarisch gebied is het gebruik van de materialen erg belangrijk. Er wordt verwezen naar de paardenstoeterij in de omgeving. Deze zou opgebouwd zijn uit beton en zwarte elementen. Dit is een misleidende voorstelling van het gebouw. De paardenstoeterij is opgebouwd uit elementen met gevelsteen uitzicht en een zwart dak, terwijl de hallen voorzien zijn in betonelementen. De voorgestelde materialen passen in een kmo zone, maar niet in deze landelijke omgeving.

6. DE CONCIËRGEWONING

Er wordt een conciërgewoning voorzien op de 1ste verdieping van hal 3. Wonen op de verdieping komt nergens in de straat voor. In de omgeving staan enkel eenvoudige vrijstaande woonhuizen.

Hier is totaal niet bewezen dat een conciërgewoning hier noodzakelijk is.

7. LAAD-EN LOSZONES

Ook zeer tegenstrijdig zijn volgende punten:

- *bij effect mobiliteit: geen laad- en loszones; bij de mobiliteitstoets staat 4 laad- en loszones.*
- *In de mobiliteitstoets staat vermeld dat er 4 laad- en loszones zijn. Deze zijn niet aangeduid op het inplantingsplan, hiervan kan de mogelijke hinder ook niet ingeschat worden.*

2.f. Bespreking van het openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 27 mei 2024 tot 26 juni 2024.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 7 digitale bezwaren, waarvan 2 bezwaren identiek zijn.

Gelet op de vereisten die de Raad voor Vergunningsbetwistingen ter zake oplegt aan de vergunningsverlener:

Om te voldoen aan de opgelegde motiveringsverplichting volstaat het dat de vergunningverlener in haar beslissing de redenen vermeldt waarop deze is gesteund. Zij is er niet toe gehouden alle in de loop van de procedure aangevoerde bezwaren één voor één te beantwoorden (RvVb/A/1516/0884 van 31 maart 2016, in dezelfde zin: RvVb nr. A/2015/0261 van 21 april 2015 en RvVb/A/1516/0239 van 24 november 2015).

De inhoud van de bezwaarschriften wordt puntsgewijs besproken. De bezwaarschriften werden onderzocht en kunnen als volgt worden beoordeeld:

Bezwaaronderdeel 1 –De effecten op het watersysteem en wateroverlast

Er werd tijdens de procedure advies ingewonnen van zowel de dienst waterlopen, provincie Limburg, Fluvius als Watering de Herk. Alle betrokken adviesinstanties hebben de nodige expertise om de aanvraag en de invloed op het watersysteem correct te kunnen beoordelen en in te schatten. Van al deze adviesinstanties werd er een voorwaardelijk gunstig advies verleend, waardoor wij van oordeel zijn dat de aanvraag voldoende onderbouwd is om aan dit aspect te kunnen voldoen en de aanvraag geen betekenisvol schadelijk effect heeft op het milieu voor zover de voorwaarden opgelegd door deze adviesinstanties worden nageleefd. De ingediende plannen voldoen echter nog niet aan de in het advies van Provinciale afdeling Waterbeheer gestelde voorwaarden. Het is niet duidelijk of er voldoende ruimte aanwezig is om:

- *Rond het projectgebied moet een geleidingsdam voorzien worden om te vermijden dat afstromend water uit het hoger gelegen gebied binnenstroomt. Deze geleidingsdam mag in het agrarisch gebied (zone voor omleiden bestaande gracht) gelegd worden.*
- *De kruin van de geleidingsdam moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn = 47,20 m TAW.*
- *Het uit te sluiten agrarisch gebied moet vrijgehouden worden om de overheid toe te laten de bestaande afwateringsgracht uit het hoger gelegen gebied om te leiden en hier een bufferbekken uit te bouwen om wateroverlast in de Brabantsestraat te vermijden.*

Een aangepast inplantingsplan kan hier uitsluitel over geven.

Dit bezwaar wordt gedeeltelijk bijgetreden.

Bezwaaronderdeel 2 - mobiliteit

In de bezwaarschriften wordt meermaals gesteld dat het effect op de mobiliteit niet voldoende is gemotiveerd en onderzocht. Dit kan bijgetreden worden gezien er geen voldoende elementen zijn toegevoegd om het effect op de mobiliteit te kunnen inschatten. Dit onderzoek is echter wel noodzakelijk om te kunnen inschatten welke maatregelen er dienen genomen te worden om eventuele bijkomende hinder te kunnen beperken. De mobiliteitstoets is onvolledig en niet correct en kan dus niet beoordeeld worden. De mobiliteitstoets laat ook na een aftoetsing te doen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige parkeerverordening. Dit dient aangevuld te worden. Het aantal vervoersbewegingen wordt opgesomd in de voortoets voertuigen, een instrument dat kadert in de stikstof-regelgeving, maar deze resultaten worden niet aangehaald in de mobiliteitstoets, noch in de begeleidende nota. Dit is onduidelijk. De toetsing parkeerverordening is onvoldoende uitgewerkt. De mobiliteitstoets dient een update te krijgen. Volgens de gemeentelijke parkeerverordening

bedraagt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen wellicht 29 pp. Er worden slechts 15pp voorzien. De aanvraag voldoet waarschijnlijk niet aan de parkeerverordening. Doordat op het moment van de beoordeling de aanvrager niet kan aantonen deze essentiële elementen effectief te kunnen uitvoeren, komt het gehele project in het gedrang. De vergunning moet m.a.w. uitgevoerd kunnen worden volgens de verordening en eventuele voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunningsbeslissing. De parkeerverordening is essentieel om het gevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.

Dit bezwaar wordt volledig bijgetreden.

Bezwaaronderdeel 3 – De inrichting en breedte van de bufferzone

In de bezwaren wordt aangehaald dat de inrichting van de bufferzone niet conform de vermelde omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is. Deze legt inderdaad een richtinggevend cijfer van de te realiseren bufferzone op in het eigen gebied van 15m ten aanzien van de te realiseren ambachtelijke bedrijven. Zoals de bezwaarindiener stelt zijn de breedtes van de buffer richtinggevend (15 m voor ambachtelijke bedrijven). Op het originele gewestplan op schaal 1/25.000 wordt opgemeten dat de bufferzone een breedte heeft van 15m en volledig gelegen is op het perceel van de aanvraag. De kleine strook grasdallen van de parkings (circa 17m²) en een deel van de verharding van de inrit (circa 2m²) met een totale oppervlakte van circa 19m² is quasi verwaarloosbaar voor een totale oppervlakte van ruim 1.350 m² (de 15m brede buffer over een lengte 90m) en is dus aanvaardbaar en mogelijk.

Bij het huidig voorgedragen project wordt op het inplantingsplan van de nieuwe situatie de boomsoort en locatie weergegeven, evenals de onderbeplanting. De plantmaat is echter niet weergegeven. Er mag vanuit gegaan worden dat alle beplanting nieuw aan te leggen is, aangezien de bestaande situatie een onbeplant perceel is. Voor de aanleg van de beplanting kunnen er nog bijkomende voorwaarden gesteld worden.

Dit bezwaar wordt gedeeltelijk bijgetreden.

Bezwaaronderdeel 4 – het statuut van het masterplan

In de bezwaren wordt aangehaald wat de bedoeling is om een extra voorstel tot masterplan toe te voegen aan de plannen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

De opname van het masterplan is irrelevant voor deze vergunningsaanvraag.

Dit bezwaar wordt niet bijgetreden.

Bezwaaronderdeel 5 – vage omschrijving van welke activiteiten er toegelaten zijn

In de bezwaarschriften wordt meermaals gevraagd welke de invulling van de functies van de hallen zal zijn. Deze opmerking is terecht. Er dient te worden vermeden dat verkoop van particulieren mogelijk wordt. Voor de toegelaten functies kunnen er nog bijkomende voorwaarden gesteld worden. De volgende voorwaarde kan worden opgelegd:

Louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, zijn niet toegestaan. Enkel de oprichting van constructies en verhardingen van ambachtelijke bedrijven en opslagplaatsen en de hierbij horende complementaire functies (kantoren, toonzaal, enz.), die geen hinder met zich meebrengen voor het woonklimaat in de omgeving zijn toegelaten.

Dit bezwaar wordt bijgetreden.

Bezwaaronderdeel 6 –inpasbaarheid in de omgeving

De bezwaarindiener haalt aan dat de voorgestelde materialen passen in een kmo zone, maar niet in deze landelijke omgeving.

In tegenstelling tot wat in de bezwaren wordt beweerd zijn de voorgestelde materialen typische materialen passend in een kmo zone. Ze bestaan uit donkergrijze sandwichpanelen voor de bovenbouw met een betonplint (hoogte 2,95m, donkergrijze sandwichpanelen voor de sectionaal poorten en wit pleisterwerk voor de conciërge woning. De inpassing in de landelijke omgeving en de situering tegen het landbouwperceel wordt gegarandeerd door de verplichte aanleg van een groenscherm en het groen. De gekozen materialen, zijn inpasbaar en in harmonie zijn met de bestaande woningen en de directe omgeving.

Dit bezwaar wordt niet bijgetreden.

Bezwaaronderdeel 7 – conciërgewoning

In de bezwaren wordt aangehaald of een conciërgewoning hier noodzakelijk is.

Het voorzien van een bedrijfswoning is niet tegenstrijdig met de voorschriften van het gewestplan. Daarbij zijn de gewestplannen verouderd. Dit wordt bewezen dat in de recentere RUP's voor bedrijven waarin steeds een bedrijfswoning is toegelaten met een maximale oppervlakte van 250m².

Het voorzien van een wooneenheid gekoppeld aan het onderliggend bedrijf zorgt voor efficiënt ruimtegebruik en voor een veilige situatie. Daarbij wordt slechts één in pandige bedrijfswoning voorzien. Het aanbieden van een bedrijfswoning in hal 3 verruimt de toekomstmogelijkheden van de invulling van de hallen. Het kan zijn dat een bedrijfswoning van belang is bij bepaalde bedrijfsprocessen ter plaatse die zoveel tijd en aandacht opeisen. Op grond daarvan is het van belang om op het perceel wonen toe te laten. Volgens die omschrijving is pas sprake van een bedrijfswoning, als huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is. Het is evenwel belangrijk dat het moet gaan om een woning bij een bedrijf en dat het ook noodzakelijk moet zijn dat er huisvesting bij het bedrijf is en kunnen er nog bijkomende voorwaarden worden opgelegd bij de realisatie.

Als voorwaarde kan worden opgelegd dat:

- *De bedrijfswoning niet mag worden afgesplitst en los worden verkocht,*
- *De bewoners van een bedrijfswoning moeten op een bepaalde manier verbonden zijn met het bedrijf, bijvoorbeeld eigenaar, kaderpersoneel, of de uitbater zelf zijn.*

Dit bezwaar wordt gedeeltelijk bijgetreden.

Bezwaaronderdeel 8 – laad-en loszones

In de bezwaren wordt aangehaald dat in de mobiliteitstoets vermeld staat dat er 4 laad- en loszones zijn en dat dit tegenstrijdig is. Deze zijn niet aangeduid op het inplantingsplan, hiervan kan de mogelijke hinder ook niet ingeschat worden.

Er worden 4 sectionaalpoorten voorzien (zie gelijkvloers nieuw) die in de mobiliteitstoets als een zone voor laden en lossen worden beschouwd. Eigenlijk zijn dit geen laad en loszones maar poorten. De tegenstrijdigheden in de mobiliteitstoets werden reeds eerder aangehaald (zie bezwaaronderdeel 2 mobiliteit).

Dit bezwaar wordt gedeeltelijk bijgetreden.

2.g. Beoordeling

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg:

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

- **Algemeen:** Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project te vaag en te beperkt en niet op een correcte wijze worden omschreven in de aanvraag. Er zijn te veel onduidelijkheden en tegenstrijdigheden opgemerkt in de aanvraag.
- Overwegende dat van de 8 bezwaarschriften er slechts 2 niet worden bijgetreden. De overige 6 worden ofwel gedeeltelijk ofwel in zijn geheel bijgetreden. De gemeente is van mening dat een groot aantal bezwaren terecht zijn.
- Overwegende dat de argumenten van de ontwerper niet kunnen bijgetreden worden.
- **Functionele inpasbaarheid.** Overwegende dat de realisatie van nieuwbouw KMO-units, is in overeenstemming met de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Echter dient de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen eveneens toegepast te worden binnen dit gebied. Het betreft de aanleg van een buffer. De bufferzone dient als groene ruimte

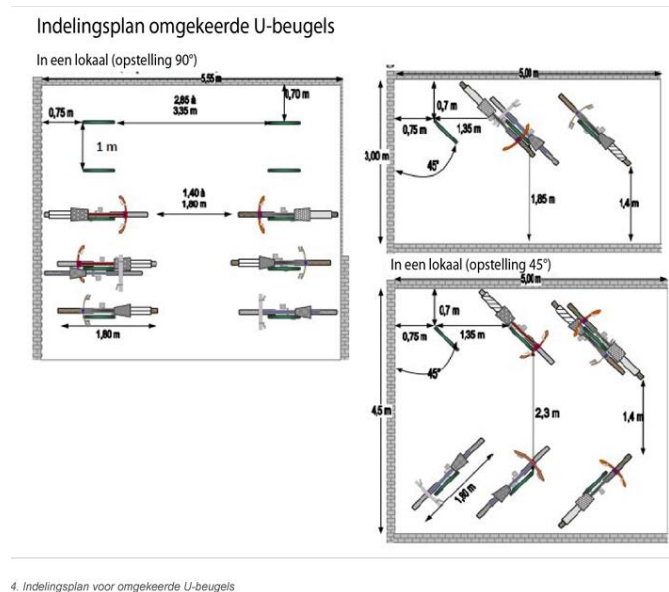
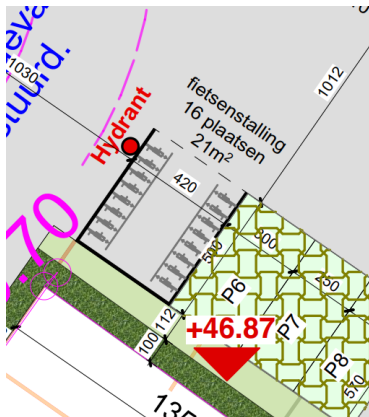
ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden. In het belang van de goede ruimtelijke ordening is het aangewezen mogelijke hinder naar de omliggende woningen te beperken. Enkel in situaties waarbij twee conflicterende bestemmingen naast elkaar voorkomen dient een groenbuffer te worden voorzien. Er dient dus een buffer t.o.v. van het in het noorden gelegen agrarische gebied te worden voorzien. Deze buffer dient te worden beschouwd als een landschappelijke groene grens tussen landbouw en KMO en dient als een natuurlijke landschappelijke groenbuffer naar het landbouwgebied ingericht te worden, zelfs als een klein lineair landschapselement.

- **Mobiliteitsaspect.** Overwegende dat in de bezwaarschriften meermaals wordt gesteld dat het effect op de mobiliteit niet voldoende is gemotiveerd en onderzocht. Dit wordt volledig bijgetreden aangezien er geen voldoende elementen zijn toegevoegd aan het dossier om het effect op de mobiliteit te kunnen inschatten. Dit onderzoek is echter wel noodzakelijk om te kunnen inschatten welke maatregelen er dienen genomen te worden om eventuele bijkomende hinder te kunnen beperken. De mobiliteitstoets is onvoldoende en niet correct uitgevoerd. Er zijn verschillende tegenstrijdigheden aanwijsbaar. De mobiliteitstoets kan pas beoordeeld worden als deze aangevuld wordt met de volgende elementen:
 - Situering macro: met aanduiding op kaart de afstanden tot snelwegen
 - Situering meso: met aanduiding op kaart de afstanden tot gewestwegen en belangrijke hoofdwegen
 - Voorstelling van het project met bespreking van de ontsluiting (in-uitgangen, rijrichting, aantal parkeerplaatsen,)
 - Ontsluiting bestaande toestand
 - Bereikbaarheidsprofiel voetgangers
 - Bereikbaarheidsprofiel fietsers
 - Bereikbaarheidsprofiel openbaar vervoer
 - Bereikbaarheidsprofiel gemotoriseerd verkeer
 - Mobiliteitsprofiel van het project de berekening van de verkeersgeneratie met aantal verplaatsingen per dag per modus, autogeneratie per dag, totaal vertrekken totaal aankomsten opgesplitst in ochtend en avondspits.
 - Berekening bezoekers de berekening van de verkeersgeneratie met aantal verplaatsingen per dag per modus, autogeneratie per dag, totaal vertrekken totaal aankomsten opgesplitst in ochtend en avondspits
 - Berekening capaciteitstoename of -afname
 - Projectkenmerken
 - Toetsing aan parkeerverordening

- Overwegende dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien.

Daarbij voldoet de aanvraag niet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen heeft goedgekeurd op de gemeenteraad van Alken op 30.04.2015. Indien een aanvraag hier niet aan voldoet is een vergunning niet mogelijk tenzij eventueel de afwijking op de parkeerverordening gemotiveerd kan worden. De parkeerverordening laat eigenlijk alleen maar afwijkingen toe i.v.m. ligging in commercieel gebied, woningen inzetten op deelauto's, bewoners, ...

Overwegende dat het niet duidelijk is op welke manier de 16 fietsparkeerplaatsen uitgevoerd zullen worden (stapelen, schuin, dwars...). In de mobiliteitstoets én op het inplantingsplan staan 16 fietsparkeerplaatsen op een ruimte van 4.20m op 5.00m. In het voorgestelde vak kunnen wellicht nooit 16 fietsen gestald worden (zie ook Brussel mobiliteit Pro Velo).



Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid Overwegende dat de aanvraag de realisatie van 4 KMO-units op een perceel met een oppervlakte van 14 828m² beoogt, waarbij de bebouwde oppervlakte van dit perceel komt op 2.099 m², zijnde 14,10%. Vroeger was het perceel bebouwd met een oude betonfabriek, waarbij het huidige perceel nagenoeg volledig verhard werd.

Overwegende dat de beoordeling van de aanvraag dient te gebeuren ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande toestand met een totale oppervlakte van 17.499m² (volgens het inplantingsplan bestaande toestand) bestaat uit:

- Verharding (braakliggend terrein met bouwpuin) 13.794m²=78,8%
- Bestaand groen 1452m²= 8.29%
- Bestaand gazon 2253m²=12.87m²

Er kan gesteld worden dat t.o.v. de bestaande situatie de ontharding zeer groot is met een daling met bijna 65%.

Overwegende dat de kans groot is dat het projectgebied te klein zal zijn om alle functies op een ruimtelijke aanvaardbare wijze in te planten. De plannen zijn niet conform de parkeerverordening en er zal wellicht meer verharding vereist zijn om te voldoen aan de verordening (29 parkeerplaatsen en de benodigde ontsluiting hiervoor). Het programma bestaat uit de huidige bouwvolumes én de waterbuffering, én de ontsluiting én de parkings én de fietsenstalling én de vereiste buffer én de omlegging van de grachten. Er dient een nieuw inplantingsplan opgemaakt te worden waar al deze elementen ruimtelijk een eenheid vormen die tevens een sterke landschappelijke eenheid bezitten omwille van hun ligging grenzend aan het open landbouwgebied. Naar ruimtegebruik en bouwdichtheid dient de inname van de bedrijfsgebouwen op het terrein een voldoende samenhangend geheel te krijgen, zodat er geen overdreven ruimtebeslag is en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.

Ten opzichte van de oude toestand met de betoncentrale is de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid verbeterd.

Overwegende dat de aanvraag na aanvulling met de parkeerplaatsen wellicht niet verenigbaar is met de bestaande ruimtelijke context en dat de voorliggende aanvraag door bestemming en omvang de goede ruimtelijke ordening schaadt en niet in overeenstemming is met de vereisten van een goede perceelsconfiguratie.

Overwegende dat de hal 3 en 4 met een hoogte van 8,00m op een afstand van slechts 1m ten opzichte van de perceelsgrenzen bewaren, dat dient te worden gesteld dat de voorgestelde werken ruimtelijk niet verantwoord en niet integreerbaar zijn binnen de directe

omgeving en niet in overeenstemming is met de vereisten van een goede perceelsconfiguratie.

- **Visueel-vormelijke elementen:** Het uiterlijk van de gebouwen is conform aan de gangbare materialen en ontwerpen van KMO-units. De gebouwen zijn opgetrokken in industriële materialen en hebben aldus een zone-eigen uiterlijk. Overwegende dat de vormgeving grotendeels bepaald wordt door de perceelsvorm en ter hoogte van de bocht in de Brabantsestraat een wit bepleisterde hoekgevel wordt voorzien, waardoor er een zekere dynamiek met een accent ontstaat. De conciërgewoning wordt uitgevoerd in hout als natuurlijk materiaal zodat de woning een eigen visuele identiteit krijgt afwijkend van de bedrijfshallen.
- Overwegende dat de gekozen industriële materialen, zone eigen zijn maar toch niet in harmonie zijn met de omgeving. De site is volledig omringd door open agrarisch gebied en door volumes die opgetrokken zijn in een rode gevelbaksteen met een zadeldak. Om te vermijden dat te midden van het open landschap een 'industriële loods met gesloten wanden' ingeplant wordt dient er meer aandacht te zijn voor de keuze van de materialen en de dakopbouw die inpasbaar en in harmonie zijn met de bestaande volumes en de directe omgeving. Zie als voorbeeld onderstaande



afbeelding.



- Overwegende dat de conciërgewoning niet bereikbaar is. Op de plattegrond van het gelijkvloers is een trap ingetekend tegen de noordwand. Echter op de verdieping is geen inkomdeur voorzien, daar waar de trap aankomt op de verdieping. Er is een hal centraal in de woning voorzien maar geen inkomdeur. Een woning dient toegankelijk via een aparte toegang.
- **Cultuurhistorische aspecten:** Het perceel en deze eigendom liggen niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch palend aan of in het gezichtsveld van een monument. De aanvraag heeft geen invloed op de cultuurhistorische aspecten.
- **Het bodemreliëf.** Het ontwerp wijzigt het bodemreliëf beperkt in functie van de realisatie van het ontwerp. Echter is het onduidelijk op welke wijze de voorwaarden opgelegd door de dienst waterlopen, provincie Limburg, uitvoerbaar zijn. Ook hier is een aangepast inplantingsplan vereist of de voorwaarden uitvoerbaar zijn.

Gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu:

///

Conclusie

Ongunstig advies voor de realisatie van de 4 KMO-units met verharding

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

Besluit

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16/10/2024 HET VOLGENDE:

1. De aanvraag ingediend door Danny Somers namens SOM PROJECT NV gevestigd te Het Dorlik 16 te 3500 Hasselt, het bouwen van 4 kmo-units met 1 conciërgewoning, gelegen Brabantsestraat, kadastraal bekend: Afdeling 2 Sie G nr. 540/w te weigeren.

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

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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 in kennisstelling 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 sloping 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 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, 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 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° ...;
- 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.

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:

- 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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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:
 - 1. een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - 2. 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.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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.

8.6. Omgevingsvergunning 925

VERSLAG GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR VAN DE GEMEENTE ALKEN

1.a. Aanvraag

Aanvragers: **Rogier Engelbosch namens REALaw CommV gevestigd te Leemkuilstraat 45 te 3570 Alken en Rogier en Sophie Engelbosch - Stevens wonende te Fabiolalaan 1A te 3800 Sint-Truiden**

Ligging van het perceel: **Leemkuilstraat 45**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie E nr. 760B**

Projectnaam: **Leemkuilstraat 45 - Engelbosch-Stevens**

Dossiernummer: **202470**

Intern dossiernummer: **925**

ID omgevingsplatform: **OMV_2024087019**

Type dossier: **Aanvraag omgevingsproject**

1.b. Omschrijving aanvraag

het verbouwen van een ééngezinswoning naar ééngezinswoning met praktijkruimte

Werken

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

het verbouwen van een ééngezinswoning naar ééngezinswoning met praktijkruimte

1.c. Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Hasselt-Genk, koninklijk besluit van 3 april 1979 - **woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied**.

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

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

(KB van 28.12.72 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd APA, BPA of RUP. De aanvraag is ook niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-ervallen 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.

Verordeningen :

- Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren; dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het Besluit van de Vlaamse regering van 29.06.1999 en de gemeentelijke verordening van 27.04.2001;
- Overwegende dat op 29.04.1997 een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer werd goedgekeurd;

- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 5/6/2009 - B.S. 2/9/2009)
- Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering van 10.02.2023 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolgd te worden.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 25.10.2002 een politieverordening inzake het splitsen van ééngezinswoningen naar tweewoonsten heeft goedgekeurd.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 24.11.2022 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen heeft goedgekeurd.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 24.03.2016 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake vrijstelling van vergunningsplicht heeft goedgekeurd.

1.d. Andere voorschriften en decreten (zoals monumenten en landschappen, wegen, natuurwetgeving, ...)

Waterwetboek:

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III – afdeling I bepaalde verplichtingen op, die “de watertoets” genoemd worden. Deze verplichtingen zijn ondertussen verstrengd in enkele wijzigingen van dit decreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten, waaronder het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 05/07/2013 en de latere wijzigingen en verstrengingsbeslissingen. De kaarten beschikbaar op www.waterinfo.be/watertoets, die vastgesteld zijn door de Vlaamse Regering op 25 november 2022, vormen de basis voor de watertoets.

Watertoets :

Overwegende dat het voorliggende project het verbouwen van een ééngezinswoning naar ééngezinswoning met praktijkruimte betreft, waarbij het perceel niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt.

De totale oppervlakte van het af te wateren dakoppervlak bedraagt 145,1m². Het dakoppervlak watert af naar een hemelwaterput van 10 000 liter die overloopt naar een open infiltratie/buffer voorziening in de tuinzone van 4000 liter en een infiltratieoppervlakte van 9,5m. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletten, wasmachine en een buitenkraan.

De aan te leggen verhardingen dienen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen te worden voorzien zowel in fundering als opbouw.

Het afvalwater wordt gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens en aangesloten op de openbare riolering volgens de geldende richtlijnen en bepalingen. De voorziene hemelwaterput en infiltratie/buffervoorziening compenseren de te verharden oppervlakte.

De voorliggende aanvraag voldoet aan het besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Milieu:

///

Stikstofdecreet:

Het Decreet van de Vlaamse Overheid over de programmatische aanpak stikstof (kortweg 'Stikstofdecreet') verstaat het bouwen van dit project volgens artikel 2.41° als een vergunningsplichtig verkeergenererend project en dat geen verkeerdragend infrastructuurproject is en dat stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen veroorzaakt, of de wijziging van een dergelijk project.

De door de aanvrager berekende gecumuleerde effecten van de stikstofdepositie ten gevolge van vervoersbewegingen en/of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase en exploitatiefase, veroorzaakt door de activiteit, zijn lager dan 1% minimisdrempelwaardes en een verdere passende beoordeling voor de effecten van stikstofdepositie via lucht zijn niet nodig. Dit betekent dat zelfs indien het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% minimisdrempelwaardes.

1.e. Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	25 juni 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	10 september 2024
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Dossierbehandelaar	Carla Van Acker
Omgevingsambtenaar	Anne Hermans
Datum verslag GOA	

1.f. Historiek

Perceelnummer : (afd. 2) sectie E 760 B

De woning dateert van 1977 en wordt geacht vergund te zijn.

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Overwegende dat op 10/03/1976 een stedenbouwkundige vergunning (1347) voor bouwen woonhuis werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande eengezinswoning tot eengezinswoning met praktijk.

De aanvraag is gelegen aan een gemeenteweg, zijnde de Leemkuilstraat, dewelke voldoende is uitgerust gelet op de plaatselijke toestand. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwtypes met voornamelijk open en halfopen ééngesinswoningen. De omliggende bebouwingen verschillen zowel in opbouw als in bouwstijl.

De woning wordt verbouwd tot een energie-zuinige woning. Er wordt een nieuwe schil met isolatie aangebracht. Deze heeft een totale dikte van 20cm en dus minder dan de 26cm die is toegelaten. Aan de zijkanten van de woning is er geen uitbreiding t.o.v. de bestaande gevellijn met uitzondering van de toelaatbare diktevermeerdering van de buitenschil.

Het kantoor van de bouwheer wordt in de woning geïntegreerd, hij is advocaat en dus een vrij beroep welk in deze woning mag gehuisvest worden. Dit vrije beroep is ondergeschikt aan de woonfunctie en beslaat met zijn oppervlakte van 87.22m² minder dan de helft van de oppervlakte van de woning (208.51m²) en minder dan 100m². Omdat de functie wonen primeert is er geen toegankelijkheidsonderzoek nodig.

De totale diepte op het gelijkvloers wordt op 17.4m gebracht (dus 17m zonder de isolatieschil).

De totale diepte van de verdieping wordt niet gewijzigd met uitzondering van de geïsoleerde buitenschil.

Het hellend dak van de woning wordt verwijderd en de verdieping wordt hier uitgebreid tot een bruikbare ruimte.

De woning krijgt een volledig hellend dak met 2 bouwlagen. De kroonlijsthoogte is de hoogte van de bestaande woning aan de linker zijde. De meerdiepte van het gelijkvloers wordt afgedekt met een plat dak en beslaat 1 bouwlaag.

De gevels worden afgewerkt met steenstrips in een grijze kleur. Het buitenschrijnwerk wordt in zwart aluminium voorzien. Het dak wordt voorzien van zwarte dakpannen. Het materiaalgebruik is duurzaam en esthetisch verantwoord.

De voorziene verharding is volledig waterdoorlatend en tot een minimum beperkt. Aan de voorzijde is er ruimte om 2 wagens te plaatsen, aan de linkerzijde is er een pad naar achteren en tussen het gebouw en het bijgebouw wordt er een terras voorzien.

Er worden 3 parkeerplaatsen voorzien, twee aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde van het perceel. De servitudeweg wordt gebruikt als manoeuvreerruimte.

De hemelwatertoets wordt gevolgd en de bovengrondse infiltratievoorziening wordt aan de voorzijde van de woning geplaatst.

Het terrein is begroeid en er zijn struiken aanwezig. De 2 bomen aan de achterzijde blijven behouden (deze hebben een stamomtrek van meer dan 1m).

Vermits de garage als tuinberging gaat gebruikt worden wordt er aan de achterzijde een parkeerplaats aangelegd die bereikbaar is via de servitudeweg. De bestaande garage werd samen met de woning gebouwd en dateert van 1977, op de foto is duidelijk te zien dat de garage niet meer veranderd is en toen reeds een poort omvatte. Gezien de garage reeds van 1977 in gebruik is genomen en gezien er na 30j gebruik van de inrit, is er automatisch een erfdienstbaarheid van doorgang naar deze garage verworven. Op de luchtfoto van geopunt.be die dateert tussen 1979 en 1990 is de garage en de rechthoekige verharding te zien. De servitudeweg is in gebruik door de landbouwer om het achterliggende perceel te bereiken. Dit werd zo op het vredegerrecht vastgelegd. De aanvrager is bezig met de aankoop van deze weg zodat de linker perceelsgrens duidelijk wordt en niet meer deze historisch gegroeide onregelmatige vorm heeft.

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...) en milieu (vogel- en habitatrichtlijn, biologische waardering, ...)

Overwegende dat de aanvraag in regel is met het geldende gewestplan.

2.c. Adviezen

Er werden geen adviezen gevraagd.

2.d. Bespreking van de adviezen

///

2.e. Openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden; de aanvraag valt immers niet onder de aanvragen voor een omgevingsvergunning die moeten openbaar gemaakt worden. In het kader van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning werd er een aangetekende zending gezonden naar de aanpalende eigenaars van de halfopen bebouwing aan de rechterzijde van dit perceel.

Art. 83. OVB bepaalt namelijk dat: 'als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, vraagt het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen. Deze eigenaars moeten hun standpunt bezorgen

binnen een vervaltermijn van dertig dagen die ingaat de dag na ontvangst van de vraag van het bevoegde bestuur.'

Er werd een aangetekende zending verzonden aan de aanpalende eigenaars op 10 september 2024.

2.f. Bespreking van het openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden; de aanvraag valt immers niet onder de aanvragen voor een omgevingsvergunning die moeten openbaar gemaakt worden gezien deze vallen onder de vereenvoudigde procedure.

Er werd naar aanleiding van de kennisgeving conform artikel 83 OVB GEEN bezwaarschrift/standpunt van de eigenaars van het aanpalende perceel ingediend.

2.g. Beoordeling

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg:

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

Functionele inpasbaarheid: De aanvraag m.b.t. het verbouwen van de eengezinswoning tot een eengezinswoning met praktijk ligt binnen woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. De aanvraag is niet in strijd met de geldende voorschriften.

- **Mobiliteitsaspect:** De aanvraag zal in alle redelijkheid geen invloed hebben op de mobiliteit.

- **Schaal:** Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat het uitbreiden van de woning naar woning met praktijk geen invloed zal hebben op de schaal. Er is geen verlies van ruimtelijke kwaliteit gezien de aanvraag een voldoende samenhangend geheel vormt. De aanvraag is niet storend in de ruimtelijke context en kan bijgevolg worden aanvaard.

- **Ruimtegebruik en bouwdichtheid:** Het ruimtebeslag op het perceel blijft beperkt. De aanvraag voorziet een uitbreiding aan de achterzijde van de woning en er wordt een zadeldak voorzien ipv plat dak in combinatie met een lessenaarsdak. Het ontwerp is niet storend in de ruimtelijke context en kan bijgevolg worden aanvaard. De aanvraag heeft geen invloed op het bestaande ruimtegebruik. De tuinzone voor de ééngezinswoning is voldoende ruim en gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De aanvraag is niet in strijd met het ruimtegebruik en zal geenszins de draagkracht van het terrein overschrijden.

- **Visueel-vormelijke elementen:** . Het betreft een sober en eenvoudig ontwerp dat met duurzame en kwalitatieve materialen wordt opgetrokken. De nieuwe materialen passen architecturaal gezien in de omgeving. De aanvraag kan als visueel-vormelijk in harmonie zijnde met zijn omgeving worden beschouwd.

- **Cultuurhistorische aspecten:** Het eigendom ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch palend aan of in het gezichtsveld van een monument. De aanvraag heeft geen invloed op de cultuurhistorische aspecten.

- **Het bodemreliëf:** Het bestaande bodemreliëf blijft behouden. De aanvraag wijzigt het bodemreliëf niet.

- **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:** Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat gelet op de inplanting van het gebouw, omwonenden geenszins wordt geschonden. Er wordt ook voldoende parkeerruimte voorzien op eigen terrein volgens de parkeerverordening.

Gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu:

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig advies

Gunstig advies, onder volgende voorwaarden

- De inrit mag ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein maximum 4,5m bedragen het resterende deel van perceel dient niet overrijdbaar afgesloten te worden.
- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5.
- De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II.
- De reglementeringen inzake bronbemaling/droogzuiging bij bouwwerken dient strikt na te worden geleefd. Indien er een bronbemaling/droogzuiging geplaatst wordt voor aanvang van de bouwwerken dient men een melding te doen bij de milieudienst van de gemeente Alken. Let op! Bij de plaatsing van een bronbemaling/droogzuiging mag het opgepompte water nooit worden geloosd binnen/over het openbaar wegdomen!
- Indien er innames van het openbaar domein gebeuren tijdens de realisatie van de bouwwerken dient er rekening gehouden te worden met het geldende gemeentelijk reglement/verordening inzake inname openbaar domein en dient er een aanvraag te worden gericht tot inname openbaar domein aan de gemeente Alken – college van burgemeester en schepenen.

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

Besluit

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16/10/2024 HET VOLGENDE:

1. De aanvraag ingediend door Rogier Engelbosch namens REALaw CommV gevestigd te Leemkuilstraat 45 te 3570 Alken en Rogier en Sophie Engelbosch - Stevens wonende te Fabiolalaan 1A te 3800 Sint-Truiden, het verbouwen van een ééngezinswoning naar ééngezinswoning met praktijkruimte, gelegen Leemkuilstraat 45, kadastraal bekend: (afd. 2) sectie E 760 B voorwaardelijk te vergunnen.

2. Er worden volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd:

- De inrit mag ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein maximum 4,5m bedragen het resterende deel van perceel dient niet overrijdbaar afgesloten te worden.
- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5.
- De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II.
- De reglementeringen inzake bronbemaling/droogzuiging bij bouwwerken dient strikt na te worden geleefd. Indien er een bronbemaling/droogzuiging geplaatst wordt voor aanvang van de bouwwerken dient men een melding te doen bij de milieudienst van de gemeente Alken. Let op! Bij de plaatsing van een bronbemaling/droogzuiging mag het opgepompte water nooit worden geloosd binnen/over het openbaar wegdomen!
- Indien er innames van het openbaar domein gebeuren tijdens de realisatie van de bouwwerken dient er rekening gehouden te worden met het geldende gemeentelijk reglement/verordening inzake inname openbaar domein en dient er een aanvraag te worden gericht tot inname openbaar domein aan de gemeente Alken – college van burgemeester en schepenen.

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

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 aantoonde 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, 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 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, 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 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° ...;
- 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.

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:

- 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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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 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:
 1. een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 2. 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 beroepdossier 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.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

- 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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

- 1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;
- 2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;
- 3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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.

8.7. Omgevingsvergunning 930

VERSLAG GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR VAN DE GEMEENTE ALKEN

1.a. Aanvraag

Aanvragers:	Catho Nulmans wonende te Smetstraat 11 te 3500 Hasselt en Wouter Paps wonende te Tomstraat 14 te 3500 Hasselt
Ligging van het perceel:	Leemkuilstraat 34
Kadastrale gegevens:	afdeling 2 sectie E nrs. 812E, 815/2 D, 815/3 B, 816D en 816/2 A
Projectnaam:	Leemkuilstraat 34 - Paps-Nulmans
Dossiernummer:	202477
Intern dossiernummer:	930
ID omgevingsplatform:	OMV_2024064020
Type dossier:	Aanvraag omgevingsproject

1.b. Omschrijving aanvraag

de afbraak van de bestaande woning met bijgebouwen en de realisatie van een nieuwbouw ééngezinswoning met praktijkruimte

Werken

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

Woning + Praktijk bouwen
Woning afbreken

1.c. Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Hasselt-Genk, koninklijk besluit van 03.04.1979 – **woongebied met landelijk karakter** (eerste 50m vanaf de rooilijn) en **agrarisch gebied** (achterliggend gedeelte).

*De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen*

gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

*De **woongebieden met een landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.*

(KB van 28.12.72 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd APA, BPA of RUP. De aanvraag is ook niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-ervallen 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.

Verordeningen :

- Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren; dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het Besluit van de Vlaamse regering van 29.06.1999 en de gemeentelijke verordening van 27.04.2001;
- Overwegende dat op 29.04.1997 een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer werd goedgekeurd;
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 5/6/2009 - B.S. 2/9/2009)
- Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering van 10.02.2023 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolgd te worden.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 25.10.2002 een politieverordening inzake het splitsen van ééngezinswoningen naar tweewoonsten heeft goedgekeurd.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 24.11.2022 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen heeft goedgekeurd.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 24.03.2016 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake vrijstelling van vergunningsplicht heeft goedgekeurd.

1.d. Andere voorschriften en decreten (zoals monumenten en landschappen, wegen, natuurwetgeving, ...)

Waterwetboek:

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III – afdeling I bepaalde verplichtingen op, die “de watertoets” genoemd worden Deze verplichtingen zijn ondertussen verstrengd in enkele

wijzigingen van dit decreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten, waaronder het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 05/07/2013 en de latere wijzigingen en verstrengingsbeslissingen. De kaarten beschikbaar op www.waterinfo.be/watertoets, die vastgesteld zijn door de Vlaamse Regering op 25 november 2022, vormen de basis voor de watertoets.

Watertoets :

Overwegende dat het voorliggende project de afbraak van de bestaande woning en de realisatie van een nieuwbouw ééngesinswoning met praktijkruimte betreft, waarbij het perceel niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt.

De totale oppervlakte van het af te wateren dakoppervlak bedraagt 184,67m². Het dakoppervlak watert af naar een hemelwaterput van 10 000 liter die overloopt naar een open infiltratie/buffer voorziening in de tuinzone van 5126 liter en een infiltratieoppervlakte van 22,45m. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletten, wasmachine en een buitenkraan.

Er werd op de plannen aangeduid dat er verhardingen zullen worden aangelegd voor de inrit, parkeerplaatsen en een terras. De verhardingen in de voortuin zijn waterdoorlatend bij de verhardingen in de achtertuin kan het hemelwater afwateren op het eigen perceel gezien dit ter plaatse kan infiltreren. De aan te leggen verhardingen dienen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen te worden voorzien zowel in fundering als opbouw.

Het afvalwater wordt gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens en aangesloten op de openbare riolering volgens de geldende richtlijnen en bepalingen. De voorziene hemelwaterput en infiltratie/buffervoorziening compenseren de te verharden oppervlakte.

De voorliggende aanvraag voldoet aan het besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Milieu:

Het betreft het slopen van gebouwen die een woonfunctie hebben waarvoor een sloopinventaris niet nodig is. De bouwheer engageert zich ertoe dat de eventueel asbesthoudende bouwdelen worden verwijderd en afgevoerd conform aan het VLAREMA.

Stikstofdecreet:

Het Decreet van de Vlaamse Overheid over de programmatische aanpak stikstof (kortweg 'Stikstofdecreet') verstaat het bouwen van dit project volgens artikel 2.41° als een vergunningsplichtig verkeergenererend project en dat geen verkeerdragend infrastructuurproject is en dat stikstofemissie gerende vervoersbewegingen veroorzaakt, of de wijziging van een dergelijk project.

De door de aanvrager berekende gecumuleerde effecten van de stikstofdepositie ten gevolge van vervoersbewegingen en/of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase en exploitatiefase, veroorzaakt door de activiteit, zijn lager dan 1% minimisdrempelwaardes en een verdere passende beoordeling voor de effecten van stikstofdepositie via lucht zijn niet nodig. Dit betekent dat zelfs indien het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% minimisdrempelwaardes.

1.e. Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	11 juli 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	23 augustus 2024
Opening openbaar onderzoek	geen
Afsluiten openbaar onderzoek	geen
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Dossierbehandelaar	Carla Van Acker
Omgevingsambtenaar	Anne Hermans
Datum verslag GOA	

1.f. Historiek

De woning dateert van voor 1962 en wordt geacht vergund te zijn.

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Overwegende dat op 20/04/1966 een stedenbouwkundige vergunning (0350) voor vernieuwing lemen muren door baksteen en nieuw dak werd bekomen door het college van burgemeester en schepenen.

2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het nieuw bouwen van een open eengezinswoning met praktijk na afbraak van de bestaande woning.

De aanvraag is gelegen aan een gemeenteweg, zijnde de Leemkuilstraat, dewelke voldoende is uitgerust gelet op de plaatselijke toestand. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwtypes met voornamelijk open en halfopen ééngesinswoningen. De omliggende bebouwingen verschillen zowel in jaar van opbouw als in bouwstijl.

De nieuw te bouwen woning wordt ingeplant op de voorbouwlijn op 6m60 achter de rooilijn gemeten vanaf de linker grenshoek, zoals grafisch weergegeven staat op het inplantingsplan. Hiermee neemt de woning ongeveer dezelfde voorbouwlijn als de bestaande, te slopen woning aan en wordt er op 12m60 uit de as van de weg gebouwd, gemeten tov de linker grenshoek.

De woning wordt ingeplant op min. 3m00 van de rechter perceelsgrens en min 4m19 van de linker perceelsgrens.

De bouwdiepte van de woning bedraagt 12m70 op het gelijkvloers en 11m40 op de verdieping.

De woning telt twee bouwlagen en wordt afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m28 tov het maaiveld.

De woning omvat ook een carport en een praktijkruimte (logopedie). De luifel van de carport wordt mee doorgetrokken in het volume van de woning, zodat het 1 geheel vormt. De carport heeft stalling voor 2 personenwagens en wordt aangrenzend aan de woning voorzien.

De praktijkruimte voor logopedie omvat 2 kabinetten, een kitchenette en inkom/wachtruimte met toilet. Voor de praktijkruimte worden er in de voortuinzone 2 parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding voorzien. Voor de privéwoning wordt een inrit naar de carport voorzien van 3m36 breed thv de rooilijn en een pad naar de inkom met een breedte van 1m14 thv de rooilijn. De parkeerplaatsen voor de praktijkruimte en het pad naar de inkom van de praktijkruimte werden gekoppeld aan de inrit voor de woning, zodat de aansluiting met het openbaar domein beperkt blijft tot 4m50 in totaal. De overige ruimte wordt onoverrijdbaar aangelegd.

De woning met carport en praktijk wordt opgetrokken in een traditionele bouwstijl (gemetst) en wordt afgewerkt met een recup-gevelsteen. De gebruikte materialen zijn esthetisch verantwoord en sluiten aan bij de directe omgeving

Het bestaand terreinprofiel kent een lichte helling naar achter. De ophogingen zullen beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegangen (carport, parkeerplaatsen praktijk, inkom privé en inkom praktijk). Thv de parkeerplaatsen voor de praktijk wordt een boordsteen voorzien. Op deze manier zal geen water bij pluviale overstroming naar de burens gestuwd worden.

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...) en milieu (vogel- en habitatrichtlijn, biologische waardering, ...)

Overwegende dat de aanvraag in regel is met het geldende gewestplan.

2.c. Adviezen

Externe Adviezen

Adviesinstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Conclusie
info@wateringdeher k.be	30 september 2024	8 oktober 2024	Voorwaardelijk gunstig
provincie Limburg - afdeling Waterbeheer	30 september 2024	4 oktober 2024	Voorwaardelijk gunstig
provincie Limburg - afdeling Waterbeheer	26 augustus 2024	20 september 2024	ongunstig
info@wateringdeher k.be	26 augustus 2024	24 september 2024	ongunstig

2.d. Bespreking van de adviezen

- De aanvraag werd op 26.08.2024 digitaal voor advies voorgelegd aan de Provincie Limburg - Afdeling Water & Domeinen. Op 20.09.2024 werd er een ongunstig advies met ref. 2024N132639 - 2024 - 1490 ontvangen.

- De aanvraag werd op 26.08.2024 digitaal voor advies voorgelegd aan de Watering de Herk. Op 24.09.2024 werd er een ongunstig advies via het omgevingsloket ontvangen.

- De aanvraag werd op 30.09.2024 digitaal voor advies voorgelegd aan de Provincie Limburg - Afdeling Water & Domeinen. Op 04.10.2024 werd er een voorwaardelijk gunstig advies met ref.

2024N132639 - 2024 - 1490 ontvangen. De integrale inhoud van dit advies kan worden onderschreven.

- De aanvraag werd op 30.09.2024 digitaal voor advies voorgelegd aan de Watering de Herk. Op 08.10.2024 werd er een voorwaardelijk gunstig advies via het omgevingsloket ontvangen. De integrale inhoud van dit advies kan worden onderschreven.

2.e. Openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden; de aanvraag valt immers niet onder de aanvragen voor een omgevingsvergunning die moeten openbaar gemaakt worden.

In het kader van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning werd er een aangetekende zending gezonden naar de aanpalende eigenaars van de halfopen bebouwing aan de rechterzijde van dit perceel.

Art. 83. OVB bepaalt namelijk dat: 'als de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, vraagt het bevoegde bestuur met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen. Deze eigenaars moeten hun standpunt bezorgen binnen een vervaltermijn van dertig dagen die ingaat de dag na ontvangst van de vraag van het bevoegde bestuur.'

Er werd een aangetekende zending verzonden aan de aanpalende eigenaars op 26 augustus 2024.

2.f. Bespreking van het openbaar onderzoek

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden; de aanvraag valt immers niet onder de aanvragen voor een omgevingsvergunning die moeten openbaar gemaakt worden gezien deze vallen onder de vereenvoudigde procedure.

Er werd naar aanleiding van de kennisgeving conform artikel 83 OVB GEEN bezwaarschrift/standpunt van de eigenaars van het aanpalende perceel ingediend.

2.g. Beoordeling

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg:

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

Functionele inpasbaarheid: De aanvraag is stedenbouwkundig verantwoord en verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan rekening houdend met de omgeving en de aanpalende bebouwingen.

- **Mobiliteitsaspect:** Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat onderhavige aanvraag geen invloed zal hebben op de mobiliteit. Er worden tevens 2 parkeerplaatsen voorzien in de voortuin ten behoeve van de klanten van de praktijk.

- **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:** Voorliggende aanvraag betreft de afbraak van een bestaande woning met bijgebouwen en de realisatie van een nieuwbouw woning met geïntegreerde carport. De schaal van de voorgestelde bebouwing blijft in verhouding met de bestaande bebouwing. Het perceel is ook voldoende ruim waardoor het voorgestelde ontwerp ruimtelijk inpasbaar is.

- **Visueel-vormelijke elementen:** de voorgestelde woning worden voorzien in materialen die aansluiten op elkaar en waarbij er naar vormgeving, materiaalgebruik en architectuur gestreefd werd naar een harmonisch geheel. Het ontwerp kan dus positief beoordeeld worden voor het beschouwde beoordelingscriterium binnen de bestaande landelijke omgeving.

- **Cultuurhistorische aspecten:** Het perceel en deze eigendom liggen niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch palend aan of in het gezichtsveld van een monument. De aanvraag heeft geen invloed op de cultuurhistorische aspecten.

- **Het bodemreliëf:** Het ontwerp wijzigt het bodemreliëf niet.

- **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:** Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat, gelet op de bestaande gebouwenconfiguratie en anderzijds door het beperkt volume van de nieuwe woning, de privacy van de omwonenden geenszins wordt geschonden. De voorgestelde invulling zal geen invloed hebben op de leefbaarheid en –kwaliteit van de omgeving.

Gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu:

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig

- Het verwijderen van de asbestmaterialen dient te gebeuren volgens de code van de goede praktijk. Er dient voor de start van de sloop- of renovatiewerken een destructieve asbestinventaris te worden opgemaakt.
- Voor de riolering dient u aan te sluiten op de bestaande huisaansluiting zie plan in bijlage
- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlareme I (art. 5.53.6.1.1 van Vlareme II); met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlareme II art. 6.2.2.1.2 § 5.
- De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlareme II.
- De reglementeringen inzake bronbemaling/droogzuiging bij bouwwerken dient strikt na te worden geleefd. Indien er een bronbemaling/droogzuiging geplaatst wordt voor aanvang van de bouwwerken dient men een melding te doen bij de milieudienst van de gemeente Alken. Let op! Bij de plaatsing van een bronbemaling/droogzuiging mag het opgepompte water nooit worden geloosd binnen/over het openbaar wegdomain!
- Indien er innames van het openbaar domein gebeuren tijdens de realisatie van de bouwwerken dient er rekening gehouden te worden met het geldende gemeentelijk reglement/verordening inzake inname openbaar domein en dient er een aanvraag te worden gericht tot inname openbaar domein aan de gemeente Alken – college van burgemeester en schepenen.
- De voorwaarden en opmerkingen zoals gesteld in het advies van de Provincie Limburg - Afdeling Water & Domeinen d.d. 04.10.2024 met ref. 2024N132639 - 2024 - 1490 dienen opgevolgd te worden met volgende voorwaarden:
 - Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil liggen
= overstromingsveilig vloerpeil
= 39,10 m TAW
 - De woning wordt overstromingsveilig gebouwd, met een afgewerkt vloerpeil 39,27 m TAW.
Dit is 27 cm boven het kritisch overstromingspeil.
 - Geen (verluchtungs-) openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
 - De voorziene kelder moet volledig waterdicht uitgevoerd worden en mag enkel toegankelijk zijn via een binnentrap vanaf het overstromingsveilig vloerpeil.
 - Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.
 - 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.
 - Niet noodzakelijke ophogingen van het terrein rond de woning die het overstromingswater mogelijks naar de buurpercelen drukken, zijn verboden. Aanvullingen tot tegen de perceelgrenzen, met taluds afwaterend naar deze buurpercelen of het bouwen van keermuren, zijn dan ook niet toegelaten.
 - De parkeerplaatsen tegen de linker perceelsgrens moeten omsloten worden met een boordsteen om het beperkt hoogteverschil met het terrein op te vangen. Rond de parkeerplaatsen mag niet aangehoogd worden zodat water wordt afgeleid naar de buurpercelen.
 - De terreinprofielen bij de aanvraag moeten strikt gevolgd worden. Andere ophogingen dan deze aangeduid op de plannen zijn niet toegelaten.

- Eventuele grondoverschotten als gevolg van het uitgraven van de kelder die niet rond de woning mogen gespreid worden, moeten dan ook afgevoerd worden.

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

Besluit

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16/10/2024 HET VOLGENDE:

1. De aanvraag ingediend door Catho Nulmans wonende te Smetstraat 11 te 3500 Hasselt en Wouter Paps wonende te Tomstraat 14 te 3500 Hasselt, de afbraak van de bestaande woning met bijgebouwen en de realisatie van een nieuwbouw ééngezinswoning met praktijkruimte, gelegen Leemkuilstraat 34, kadastraal bekend: (afd. 2) sectie E 812 E, (afd. 2) sectie E 815/2 D, (afd. 2) sectie E 815/3 B, (afd. 2) sectie E 816 D en (afd. 2) sectie E 816/2 A voorwaardelijk te vergunnen.

2. Er worden volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd:

- Het verwijderen van de asbestmaterialen dient te gebeuren volgens de code van de goede praktijk. Er dient voor de start van de sloop- of renovatiewerken een destructieve asbestinventaris te worden opgemaakt.
- Voor de riolering dient u aan te sluiten op de bestaande huisaansluiting, zie plan in bijlage
- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5.
- De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II.
- De reglementeringen inzake bronbemaling/droogzuiging bij bouwwerken dient strikt na te worden geleefd. Indien er een bronbemaling/droogzuiging geplaatst wordt voor aanvang van de bouwwerken dient men een melding te doen bij de milieudienst van de gemeente Alken. Let op! Bij de plaatsing van een bronbemaling/droogzuiging mag het opgepompte water nooit worden geloosd binnen/over het openbaar wegdomain!
- Indien er innames van het openbaar domein gebeuren tijdens de realisatie van de bouwwerken dient er rekening gehouden te worden met het geldende gemeentelijk reglement/verordening inzake inname openbaar domein en dient er een aanvraag te worden gericht tot inname openbaar domein aan de gemeente Alken – college van burgemeester en schepenen.
- De voorwaarden en opmerkingen zoals gesteld in het advies van de Provincie Limburg - Afdeling Water & Domeinen d.d. 04.10.2024 met ref. 2024N132639 - 2024 - 1490 dienen opgevolgd te worden met volgende voorwaarden:
 - Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil liggen = overstromingsveilig vloerpeil = 39,10 m TAW
 - De woning wordt overstromingsveilig gebouwd, met een afgewerkt vloerpeil 39,27 m TAW. Dit is 27 cm boven het kritisch overstromingspeil.
 - Geen (verluchtungs-) openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
 - De voorziene kelder moet volledig waterdicht uitgevoerd worden en mag enkel toegankelijk zijn via een binnentrap vanaf het overstromingsveilig vloerpeil.
 - Doorvoeren van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil moeten waterdicht uitgevoerd worden.

- 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.
- Niet noodzakelijke ophogingen van het terrein rond de woning die het overstromingswater mogelijks naar de buurpercelen drukken, zijn verboden. Aanvullingen tot tegen de perceelgrenzen, met taluds afwaterend naar deze buurpercelen of het bouwen van keermuren, zijn dan ook niet toegelaten.
- De parkeerplaatsen tegen de linker perceelsgrens moeten omsloten worden met een boordsteen om het beperkt hoogteverschil met het terrein op te vangen. Rond de parkeerplaatsen mag niet aangehoogd worden zodat water wordt afgeleid naar de buurpercelen.
- De terreinprofielen bij de aanvraag moeten strikt gevolgd worden. Andere ophogingen dan deze aangeduid op de plannen zijn niet toegelaten.
- Eventuele grondoverschotten als gevolg van het uitgraven van de kelder die niet rond de woning mogen gespreid worden, moeten dan ook afgevoerd worden.

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

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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 sloping 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 aktename 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 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, 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 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° ...;
- 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.

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:

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, 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 beroepsindieners 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:
 1. een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 2. 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.

Beroepsmogelijkheden – regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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.

8.8. Stedenbouwkundig attest 744 - Berden **Stedenbouwkundig attest**

GEMEENTE ALKEN
3570

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling een vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover :

- 1° *in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;*
- 2° *de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;*
- 3° *het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Gegevens van de aanvrager

Louis Berden
Pleinstraat 120
3570 Alken

Gegevens van het perceel

Bisschopsweyerstraat zn
3570 Alken
Afdeling 2 sectie G nr. 694/g

Ingewonnen adviezen

Er werden in dit dossier geen adviezen ingewonnen.

Standpunt van de attesterende overheid

voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...) + bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in het origineel bij Koninklijk Besluit goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk (K.B. 3/04/1979) - woongebieden met landelijk karakter (eerste 50m.) en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (achterliggend gebied).

*De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene*

ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

(KB van 28/12/72 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de contouren van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een gemeentelijk plan van aanleg.

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Het blijft echter 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.

Verordeningen:

- Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren; dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het Besluit van de Vlaamse regering van 29.06.1999 en de gemeentelijke verordening van 27.04.2001;
- Overwegende dat op 29.04.1997 een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer werd goedgekeurd;
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 5/6/2009 - B.S. 2/9/2009)
- Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering van 10.02.2023 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolgd te worden.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 25.10.2002 een politieverordening inzake het splitsen van ééngezinswoningen naar tweewoonsten heeft goedgekeurd.

- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 24.11.2022 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen heeft goedgekeurd.
- Overwegende dat de gemeenteraad van Alken op 24.03.2016 een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake vrijstelling van vergunningsplicht heeft goedgekeurd.

1.b. andere voorschriften en decreten (zoals monumenten en landschappen, wegen, natuurwetgeving, ...)

Waterwetboek:

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III – afdeling I bepaalde verplichtingen op, die “de watertoets” genoemd worden. Deze verplichtingen zijn ondertussen verstrengd in enkele wijzigingen van dit decreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten, waaronder het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 05/07/2013 en de latere wijzigingen en verstrengingsbeslissingen. De kaarten beschikbaar op www.waterinfo.be/watertoets, die vastgesteld zijn door de Vlaamse Regering op 25 november 2022, vormen de basis voor de watertoets.

Watertoets:

De voorliggende aanvraag heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen zoals vastgesteld in bovenvermelde regelgeving, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is, en dat de aanvraag derhalve volledig verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Enkel door de toename van de verharde oppervlakte bij de bebouwing van dit perceel zal de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt worden; dit dient gecompenseerd te worden door de plaatsing van een hemelwaterput en de aanleg van een infiltratiezone bij de realisatie van een woning bij het verlenen van de omgevingsvergunning op deze percelen, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening. Binnen huidige aanvraag voor stedenbouwkundig attest kan bijgevolg geen beoordeling gebeuren van de toepassing van de hemelwaterverordening.

proces-verbaal van openbaar onderzoek

Niet van toepassing

beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)

Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het perceel.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Ingediend ontwerp betreft een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest aangaande een perceel gesitueerd aan de Bisschopsweyerstraat kadastraal gekend als afdeling 2 Sie G nr. 694/g met een oppervlakte van 8a30.

Het perceel is gelegen aan een gemeentelijke weg, nl. de Bisschopsweyerstraat, een geasfalteerde gemeenteweg die voldoende is uitgerust gelet op de plaatselijke toestand. De omgeving wordt gekenmerkt door hoeves, vrijstaande eengezinswoningen en landbouwpercelen. Het linker aanpalende perceel betreft een open ééngezinswoning. Aan de rechterzijde grenst het perceel aan een hoeve met bijgebouwen.

Bij het indienen van de aanvraag werd er een opmetingsplan gevoegd van landmeter Appeltans d.d. 05.05.2023 met een aanduiding van een mogelijk bebouwbare zone op het perceel. Het perceel heeft een straatbreedte van ongeveer 17m32 en een diepte van ongeveer 41m57 aan de linkerzijde en ongeveer 53m48 aan de rechterzijde van het perceel. Echter de perceelsgrenzen lopen diagonaal ten aanzien van de voorliggende openbare weg en de rooilijn. Er wordt een bouwzone voorzien van ongeveer 10m breed op 12m diep aan de linkerzijde en 16m92 diep aan de rechterzijde. Hierdoor is er achter de bouwzone nog een ruime tuinzone van 25m. Aan weerszijden is er een bouwvrije zijtuinstrook voorzien van min. 3m en aan de voorzijde ligt de bouwlijn evenwijdig met de voorliggende rooilijn met de Bisschopsweyerstraat op ongeveer 6m van de voorliggende rooilijn en ongeveer 15m van de as van de weg.

De bouwzone wordt zo voorzien dat de voorgevellijn in het verlengde ligt van de bebouwingen aan de Bisschopsweyerstraat en evenwijdig met de voorliggende weg, echter door de diagonale ligging van het perceel en de zijdelingse perceelsgrenzen loopt de bebouwingszone schuin ten aanzien van de linker en rechter perceelsgrens.

In grote lijnen kunnen volgende bebouwingsmogelijkheden:

- * Hoofdbestemming
Grondgebonden open ééngezinswoning

- * Stedenbouwkundige voorschriften:

Bouwdiepte zowel op het gelijkvloers niveau als op de verdieping over 2 bouwlagen binnen het ingetekende bebouwingskader

verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

De aanvraag is in regel met het geldende gewestplan.

verenigbaarheid met andere voorschriften

Niet van toepassing

bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Niet van toepassing

beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

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

- **Functionele inpasbaarheid:** gelet op zijn conformiteit met het geldende gewestplan is voorliggende aanvraag functioneel inpasbaar binnen de lokale stedenbouwkundige context.
- **Mobiliteitsaspect:** dit aspect dient onderzocht te worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en noopt nu in ieder geval niet tot weigering van een stedenbouwkundig attest. In alle redelijkheid kan worden gesteld dat voorliggende aanvraag voor de realisatie van één ééngezinswoning geen wezenlijke hinder met zich mee zal brengen en er voldoende ruimte op het eigen perceel kan voorzien worden voor het stallen van de voertuigen. De aanvraag voor omgevingsvergunning zal dienen te voldoen aan de de gemeentelijk parkeerverordening en zal geen wezenlijke invloed hebben op de mobiliteit.

- **Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen:** de aanvraag betreft de mogelijkheid voor de realisatie van een ééngezinswoning in open bebouwing. Het voorstel voorziet een mogelijkheid tot bouwen die gebruikelijk is voor gelijkaardige percelen in een gelijkaardige context en kan bijgevolg ter plaatse aanvaard worden. Binnen de aanvraag werd er dan ook rekening gehouden met de inplanting, het volume en bouwdiepte van de omliggende woningen. Het perceel is voldoende ruim om in een dergelijke bebouwing te kunnen voorzien waarbij er voldoende rekening kan gehouden worden met de privacy van de aanpalende percelen en het voorzien van een groen- en tuinaanleg op het eigen terrein.
- **visueel-vormelijke elementen:** voorgesteld ontwerp is in harmonie met de omliggende bebouwingen. Het ontwerp kan dus positief beoordeeld worden voor het beschouwde beoordelingscriterium binnen de bestaande omgeving gezien er voldoende rekening werd gehouden met het beschermde vakwerkgebouw en zijn omgeving.
- **Cultuurhistorische aspecten:** Het perceel is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch palend aan of in het gezichtsveld van een monument. Deze aanvraag heeft bijgevolg geen invloed op de cultuurhistorische aspecten van deze omgeving.
- **Het bodemreliëf:** dit aspect dient onderzocht te worden bij een aanvraag voor omgevingsvergunning en noopt nu in ieder geval niet tot weigering van een stedenbouwkundig attest.
- **Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:** Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat, gelet op de perceelconfiguratie, de afstanden tot de perceelsgrenzen en het voorgestelde bouwvolume de privacy van de omwonenden geenszins wordt geschonden. De voorgestelde invulling zal geen negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving. Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing wordt het bestaande straatbeeld ook niet aangetast door de realisatie van een mogelijke bebouwing op dit perceel.
- De aanvraag en het ontwerp zullen bij het indienen van een omgevingsvergunning conform artikel 4.3.1. VCRO getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen de aanvraag zal verder beoordeeld worden aan de hand van de inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, eventuele hinder naar de aanpalende percelen.

Ondertekening

Te Alken, 16 oktober 2024

Namens het college van burgemeester en schepenen

De secretaris
(get.) Pascal Giesen

De burgemeester
(get.) Marc Penxten

Voor eensluidend afschrift

De secretaris
Pascal Giesen

De burgemeester
Marc Penxten

Besluit

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen geeft het stedenbouwkundig af voor een perceel gelegen Bisschopsweyerstraat zn. kadastraal bekend als Afd. 2 Sie G nr. 694/G aan de aanvrager Louis Berden, Pleinstraat 120 te 3570 Alken.

Namens het college van burgemeester en schepenen,

De algemeen directeur

Pascal Giesen

De burgemeester

Marc Penxten