



## BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

<b>Referentie omgevingsloket:</b>	OMV_2021183973
<b>Projectnaam omgevingsloket:</b>	Cons. DIGNEF - Duplicaat van 2021064611 - Duplicaat van 2021182782
<b>Projectnaam stad:</b>	verkaveling voor 1 open bebouwing en 1 halfopen bebouwing
<b>Ligging:</b>	Attenhovenstraat 59 te 3806 Sint-Truiden Afdeling 71058, sectie D, perceel 264/02D2, 450A, 450B

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 25 maart 2022 HET VOLGENDE BESLIST:

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van **mevrouw Denise Ballet, Oudestraat 35 te 3510 Hasselt**, betreffende **verkaveling voor 1 open bebouwing en 1 halfopen bebouwing** werd vergunnd door het college van burgemeester en schepenen onder de volgende voorwaarden:

- de voorwaarden uit het advies Provincie Limburg – Dienst Water en Domeinen uitgebracht op 26 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden:  
Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:
  - onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden;
  - kelders en garages zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd;
  - niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil zijn verboden;
  - aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie;
  - inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil;
  - 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 boven het vloerpeil voorzien worden;
  - kruipkelders onder het vloerpeil moeten overstroombaar blijven;
  - alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden;
- de voorwaarden uit het advies Watering van Sint-Truiden uitgebracht op 26 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden;
- de voorwaarden uit het advies Departement Landbouw en Visserij uitgebracht op 3 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden:
  - het terreingedeelte binnen agrarisch gebied (lot 5) dient één geheel te blijven en kan niet worden opgedeeld in functie van het creëren van tuinzones;
  - niet-vergunde constructies, die niet voor regularisatie in aanmerking komen of niet vrijgesteld zijn van vergunningsplicht, dienen te worden afgebroken;

### Team Omgeving en Wonen

Stadskantoor

Kazernestraat 13 | 3800 Sint-Truiden

T 011 70 14 14 | [info.omgevingsvergunningen@sint-truiden.be](mailto:info.omgevingsvergunningen@sint-truiden.be)

- de voorwaarden uit het advies Fluvius met kenmerk D291513 uitgebracht op 23 december 2021 dienen strikt gevolgd te worden;
- de voorwaarden uit het advies De Watergroep uitgebracht op 10 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden;
- loten 2 en 5 worden uit de verkaveling gesloten;
- er dient een bewijs aangeleverd te worden betreffende de constructie op het achterliggend lot 5 in agrarisch gebied, of dit voldoet aan het vrijstellingsbesluit, of er een omgevingsvergunning voor hobbystal wordt aangevraagd, of dat de constructie wordt gesloopt;
- het verkoopsattest van de verkaveling kan pas afgeleverd worden nadat uitgeklaard is aan welke van de opgesomde mogelijkheden deze constructie voldoet:
  - in geval 1 dient de nodige bewijzen aangeleverd te worden (plannen met aanzichten en foto's) waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van het vrijstellingsbesluit is voldoen;
  - in geval 2 dient er een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend te worden voor de regularisatie van een hobbystal;
  - in geval 3 dient de constructie afgebroken te worden, een bewijs van afbraak dient aangeleverd te worden;
- voor lot 1 bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,5m boven de nulpas van de woning. De dakhelling mag maximaal 45° bedragen, waarbij de nokhoogte maximaal 6m boven de kroonlijsthoogte is gelegen;
- voor lot 3 dient het bestaande gabarit van de aanpalende woning strikt gevolgd te worden wat betreft kroonlijsthoogte in de voorgevel, nokhoogte en dakhelling. De dakhelling achteraan dient eveneens gevolgd te worden;
- in de voortuinzone is enkel de strikt noodzakelijke verharding toegelaten voor de toegang naar de woning en de oprit (maximale breedte 3m), het resterende gedeelte dient groen aangelegd te worden;
- op lot 3 is in de zijtuinzone het plaatsen van een carport toegestaan, de carport dient ingeplant te worden zoals aangeduid op het verkavelingsplan;
- bijgebouwen in de achtertuinzone zijn enkel toegestaan in functie van bergruimte, met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>;
- bijgebouwen in de achtertuinzone met de functie garage of carport zijn niet toegestaan;
- de nevenbestemming 'horeca' wordt uit de vergunning gesloten;
- op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient er een bouwvrije bufferzone van 5 meter voorzien te worden in het woongebied. In deze bufferzone is geen enkele vorm van bebouwing of verharding toegelaten, de bufferzone dient met natuurlijk streekeigen groen aangeplant te worden zoals opgesomd in de stedenbouwkundige verordening van Sint-Truiden bijlage 2;
- rekening houdende met het klimaatactieplan 2030 dienen er op lot 1, 2 hoogstambomen aangeplant te worden in de groenbuffer en op lot 3 dient er 1 hoogstamboom aangeplant te worden in de groenbuffer;
- de aanplant van deze bufferzone en 3 bomen dient gerealiseerd te zijn voordat het verkoopsattest afgeleverd kan worden;
- bij het bouwen van een woning dient er gemotiveerd te worden hoe de woning verwarmd en/of gekoeld zal worden. Indien er gebruik gemaakt wordt van een warmtepomp en/of airco, met een totaal vermogen van 5kW of meer dient er een milieumelding ingediend te worden.

De aanvrager is ertoe verplicht de stad Sint-Truiden op de hoogte te brengen van de aanplakking van deze bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze 'verklaring op eer' dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Deze aanvraag tot verkaveling voor 1 open bebouwing en 1 halfopen bebouwing omvat: verkavelen van gronden.

Indien uw pand opgenomen is in het leegstandsregister, kan u een vrijstelling aanvragen cfr. Artikel 5 §7, 7° van het Gemeentelijk reglement voor de heffing op leegstaande woningen en gebouwen. Deze vrijstelling geldt voor een periode van drie belastbare termijnen. U neemt best zo snel mogelijk contact op met de cel leegstand op het nummer 011 70 14 82 of per e-mail via [info.leegstand@sint-truiden.be](mailto:info.leegstand@sint-truiden.be).

Deze beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket ([www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be))

of op het eerstelijnsloket van de dienst omgeving, Kazernestraat 13, 3800 Sint-Truiden. Dit 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Kathleen Bergoets  
algemeen directeur

Ingrid Kempeneers  
waarnemend burgemeester

## **Beroepsmogelijkheden**

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket ([www.omgevingsloketvlaanderen.be](http://www.omgevingsloketvlaanderen.be));
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:  
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Sint-Truiden.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV\_2021183973;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie “beroep omgevingsvergunning OMV\_2021183973” en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

**Referentie Omgevingsloket:** OMV\_2021183973

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

---

De aanvraag ingediend door mevrouw Denise Ballet, Oudestraat 35 te 3510 Hasselt, werd ingediend op 1 december 2021.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 23 december 2021.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Attenhovenstraat 59 te 3806 Sint-Truiden, kadastraal bekend: Afdeling 71058, sectie D, perceel 264/02D2, 450A, 450B.

Het betreft een aanvraag tot verkaveling voor 1 open bebouwing en 1 halfopen bebouwing.

De aanvraag omvat: verkavelen van gronden.

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

## VERSLAG VAN DE OMGEVINGSAMBTENAAR

<b>Type:</b>	Aanvraag omgevingsproject
<b>Referentie omgevingsloket:</b>	OMV_2021183973
<b>Projectnaam omgevingsloket:</b>	Cons. DIGNEF - Duplicaat van 2021064611 - Duplicaat van 2021182782
<b>Projectnaam stad:</b>	verkaveling voor 1 open bebouwing en 1 halfopen bebouwing
<b>Ligging:</b>	Attenhovenstraat 59 te 3806 Sint-Truiden Afdeling 71058, sectie D, perceel 264/02D2, 450A, 450B
<b>Datum ontvangst:</b>	1 december 2021
<b>Datum volledig en ontvankelijk:</b>	23 december 2021
<b>Uiterste beslissingsdatum:</b>	7 april 2022
<b>Gegevens aanvrager:</b>	mevrouw Denise Ballet Oudestraat 35 te 3510 Hasselt

### 1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

---

#### Ligging volgens de van toepassing zijnde bestemmingsplannen

- Gewestplan: Sint-Truiden - Tongeren, goedgekeurd met Koninklijk besluit op: 5 april 1977, bestemming:
- woongebieden met landelijk karakter

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.  
De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

#### Verordeningen

- Geïntegreerde verordening (gemeentelijk)
- Breedband (gewestelijk)
- Hemelwaterputten (gewestelijk)
- Tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders (provinciaal)
- Toegankelijkheid (gewestelijk)
- Weekendverblijven (gewestelijk)
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk)

### 2. HISTORIEK

---

- Stedenbouwkundige vergunning (OS): 17-1975/00002, Woning - Vergund
- Verkavelingsvergunning reguliere procedure: V-20150009 (0), aanvraag voor sloping bijgebouw en verkavelen van 1 lot voor open bebouwing - Vergunning is vervallen
- Leegstand woning/gebouw: ST\_2016\_109, - Geen opname

- Stedenbouwkundig attest: 2017/00005, Bouwen carport in bouwvrije zijtuinstrook volgens de verkavelingsvoorschriften - Positief
- Stedenbouwkundig attest: 2018/00001, bouwen van een halfopen bebouwing en een carport - Positief
- Aanvraag nieuwe verkaveling: V\_20210003, verkaveling voor 1 kavel voor halfopen bebouwing, 1 kavel voor open bebouwing en een bestaande woning - Onvolledig
- Aanvraag omgevingsproject vanaf 2019: OMV\_20190159, schilderen van de deuren en ramen, plaatsen van een tuinhuis, een oprit met aansluitend een terras, een houten poort en een hemelwaterput van 5000L en de aanplanting van twee hoogstambomen - Vergunning onder voorwaarden
- Aanvraag nieuwe verkaveling: V\_20210042 - Duplicaat van 2021064611 - Ingetrokken
- Aanvraag nieuwe verkaveling: V\_20210011, verkaveling voor 1 halfopen bebouwing, 1 open bebouwing en een bestaande woning - Weigering

### **Aanvulling historiek**

- Informatievraag: INFO2017/00497, Attest voor het bouwen van een woning met carport op een perceel dat uit de oorspronkelijke verkaveling is gesloten omwille het gebrekkige voorstel. – Afgehandeld
- Informatievraag: INFO2019/00045, bespreking mogelijkheden - Afgehandeld
- Informatievraag: INFO2019/00505, bespreking werken - Afgehandeld
- Informatievraag: INFO2021/01351, advies - Afgehandeld
- Informatievraag: INFO2021/01606, advies stal - Afgehandeld
- Informatievraag: INFO2016/00035, 2016-02-04 bespreking - Afgehandeld

### **3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

---

De aanvraag betreft: verkaveling voor 1 open bebouwing en 1 halfopen bebouwing  
 Type handelingen: verkavelen van gronden

De aanvraag beoogt een verkaveling voor 1 open bebouwing en 1 halfopen bebouwing.  
 Het terrein zelf is momenteel onbebouwd en wordt gebruikt als tuin. Het terrein helt licht naar achter toe.

De projectzone paalt aan een voldoende uitgeruste openbare weg.  
 De kavels worden voldoende ruim ontworpen, zodat er een bruikbare tuinruimte overblijft.

De ontworpen gebouwen zijn met hun façade zuidelijk gericht maar met voldoende tuin aan de noordoostelijke richting.

De verkaveling is een invulling van een onbebouwde zone. Er zijn geen naastliggende, braakliggende of in de toekomst te ontwikkelen zones in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling.

### **4. OPENBAAR ONDERZOEK**

---

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 januari 2022 t.e.m. 1 februari 2022.

### **5. ADVIEZEN**

---

- Op 23 december 2021 werd advies gevraagd aan Provincie Limburg - Dienst Water en Domeinen.
- Op 23 december 2021 werd advies gevraagd aan Watering van St. Truiden - info@land-en-water.be.
- Op 23 december 2021 werd advies gevraagd aan Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur), buitendienst Limburg.
- Op 23 december 2021 werd advies gevraagd aan Proximus.
- Op 23 december 2021 werd advies gevraagd aan Fluvius System Operator.

- Op 23 december 2021 werd advies gevraagd aan De Watergroep.

## **6. PROJECT-MER**

---

Het voorstel valt niet onder het toepassingsgebied van het project-MER-besluit.

## **7. INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN HET DOSSIER**

---

### **Planologische toets**

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren gelegen in woongebieden met landelijk karakter.

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

### **Wegenis**

Niet van toepassing.

### **Watertoets**

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat de verkaveling voor 1 halfopen bebouwing, 1 open bebouwing en een bestaande woning een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de opgelegde verkavelingsvoorschriften worden opgenomen in de verkavelingsvergunning.

Er zijn nog geen concrete plannen bijgevoegd maar voor de toekomstige constructies worden reeds voorwaarden opgelegd.

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- Onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden.
- Kelders en garages zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd.
- Niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil zijn verboden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil.
- 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 boven het vloerpeil voorzien worden.
- Kruipkelders onder het vloerpeil moeten overstroombaar blijven.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden.

Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig.

### **Mer-screening**

Een project-m.e.r.-screening is niet noodzakelijk, het ontwerp valt niet onder het toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit.

### **Natuurtoets**

Niet van toepassing.

**Erfgoed-/archeologietoets**

Er zijn geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

**Mobiliteit**

Niet van toepassing.

**Toegankelijkheidstoets**

Niet van toepassing.

**Decreet grond- en pandenbeleid**

Niet van toepassing.

**Scheidingsmuren**

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, artikels 653 tot en met 668 zijn van toepassing.

**Milieuaspecten**

Bij het bouwen van een woning dient er gemotiveerd te worden hoe de woning verwarmd en/of gekoeld zal worden. Indien er gebruik gemaakt wordt van een warmtepomp en/of airco, met een totaal vermogen van 5kW of meer dient er een milieumelding ingediend te worden.

**Resultaten openbaar onderzoek**

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 3 januari 2022 tot 1 februari 2022. Er werden geen bezwaren ingediend.

**Bespreking adviezen**

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- Het advies van Provincie Limburg - Dienst Water en Domeinen afgeleverd op 26 januari 2022 is voorwaardelijk gunstig
- Het advies van Watering van St. Truiden - info@land-en-water.be afgeleverd op 26 januari 2022 is voorwaardelijk gunstig
- Het advies van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur), buitendienst Limburg afgeleverd op 3 januari 2022 is voorwaardelijk gunstig
- Het advies van Proximus afgeleverd op 28 december 2021 is volledig gunstig
- Het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 23 december 2021 is voorwaardelijk gunstig
- Het advies van De Watergroep afgeleverd op 10 januari 2022 is voorwaardelijk gunstig

**Opmerkingen adviezen:**

Op 26 januari 2022 bracht Provincie Limburg - Dienst Water en Domeinen een voorwaardelijk gunstig advies uit:

**“Richtlijn gewijzigd overstromingsregime**

Het perceel is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, de toekomstige constructies zijn ingepland in deze mogelijk overstromingsgevoelige zone. Het risico op overstroming is geen gevolg van een mogelijke overtopping vanuit de beek maar het watersysteem ter plaatse wordt beïnvloedt door het afstromend excès hemelwater. De percelen zijn dan ook gelegen in een van nature overstroombaar gebied ten gevolge van afstromend water. Tijdens en/of na felle regenbuien of intense neerslag kan er veel water afstromend van de hoger gelegen gebieden, er kan dan ook veel water afstromen via de Attenhovenstraat.

Er zijn nog geen concrete plannen bijgevoegd maar voor de toekomstige constructies worden reeds voorwaarden opgelegd.

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:

- onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden;
- kelders en garages zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd;



- niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil zijn verboden;
- aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie;
- inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil;
- 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 boven het vloerpeil voorzien worden;
- kruipkelders onder het vloerpeil moeten overstroombaar blijven;
- alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden.

Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig.'

Op 26 januari 2022 bracht de Watering van Sint-Truiden een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“De Watering van Sint-Truiden is waterbeheerder voor dit projectgebied, maar voor zowel het advies in het kader van de bindende bepalingen i.v.m. de waterloop (afstandsregels en machtigingen) als het advies in het kader van de watertoets treedt de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg op als ondersteunende adviesverlenende instantie.

De Watering van Sint-Truiden neemt dit advies met de hierin opgenomen beoordeling en conclusie over en maakt dit advies tot het hare. De inhoud van het advies en de bijhorende voorwaarden kan u terugvinden als bijlage bij het advies van de afdeling Waterbeheer van de provincie Limburg.”

Op 3 januari 2022 bracht Departement Landbouw en Visserij een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

De betreffende percelen zijn deels gelegen binnen woongebied met landelijk karakter en deels binnen agrarisch gebied.

De aanvraag voorziet in het verkavelen van grond bestemd voor één lot open bebouwing en één lot halfopen bebouwing. Lot 2 heeft zijn bestemming reeds verkregen door de aanwezige bebouwing. De kavelgrenzen van de bouwloten situeren zich volledig binnen het woongebied met landelijk karakter.

Het achterliggend agrarisch gebied (lot 5) kent geen professioneel landbouwgebruik en heeft volgens de luchtfoto eerder een residentieel gebruik als weiland voor hobbydieren.

Een voorgaande verkavelingsaanvraag (OMV\_2021064611) werd op 20.08.2021 geweigerd doordat het terreingedeelte in agrarisch gebied door het verkavelingsontwerp onbereikbaar werd. In de huidige aanvraag werd een overeenkomst toegevoegd waardoor het achterliggend lot 5, gelegen binnen agrarisch gebied, bereikbaar blijft via een recht van doorgang langs de spoorlijn. Het agrarisch gebied dient in één geheel behouden te blijven en kan niet verder worden opgedeeld in functie van het creëren van grotere tuinzones.

Op basis van de beschikbare luchtfoto's wordt binnen lot 5 een niet-vergunde constructie (stal) waargenomen. Het departement landbouw en Visserij stelt dat ter plekke enkel een hobbystal kan worden vergund indien aan alle voorwaarden van art. 4.4.8/2 VCRO wordt voldaan of indien het een niet-vergunningsplichtig schuilhok betreft. Niet-vergunde constructies, die niet voor regularisatie in aanmerking komen of zijn vrijgesteld van vergunningsplicht, dienen worden gesloopt.

Gelet op bovenstaande overwegingen wordt er vanuit het departement Landbouw en Visserij een gunstig advies verleend onder voorwaarden:

- het terreingedeelte binnen agrarisch gebied (lot 5) dient één geheel te blijven en kan niet worden opgedeeld in functie van het creëren van tuinzones;
- niet-vergunde constructies, die niet voor regularisatie in aanmerking komen of niet vrijgesteld zijn van vergunningsplicht, dienen te worden afgebroken.”

Op 28 december 2021 bracht Proximus een gunstig advies uit:

“Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.”

Op 23 december 2021 bracht Fluvius een voorwaardelijk gunstig advies uit:

De voorwaarden uit het advies Fluvius met als kenmerk D291513 dienen strikt gevolgd te worden.

“Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze werd aan onze voorwaarden voldaan. Wat ons betreft kan het verkoopsattest voor dit project worden vrijgegeven.”

Op 10 januari 2022 bracht De Watergroep een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“Volledig gunstig advies met voorwaarden.

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel;
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project;

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen, pas dan zal de gemeente cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

### **Goede ruimtelijke ordening**

De argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden. De percelen maken deel uit van een vervallen verkaveling. Het schepencollege stelde op 27-11-2020 vast dat de verkavelingsvergunning dd. 07-08-2015 met dossiernummer 874.2.V-0009/2015 vervallen is voor de percelen gelegen te Sint-Truiden, Attenhovenstraat, kadastraal gekend: afdeling 17, sectie D, perceelnummers 264/02A2, 264/02Y, 264/02Z en 265.

Betreffende niet-bebouwde percelen worden nu opnieuw verkaveld in één lot voor open bebouwing en één lot voor halfopen bebouwing. De reeds bestaande, bebouwde loten hebben hun bestemming reeds gekregen en maken geen deel uit van deze verkaveling, lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten.

Het achterliggend lot 5 is gelegen in agrarisch gebied. Het advies van Departement Landbouw en Visserij wordt bijgetreden: *“Een voorgaande verkavelingsaanvraag (OMV\_2021064611) werd op 20.08.2021 geweigerd doordat het terreingedeelte in agrarisch gebied door het verkavelingsontwerp onbereikbaar werd. In de huidige aanvraag werd een overeenkomst toegevoegd waardoor het achterliggend lot 5, gelegen binnen agrarisch gebied, bereikbaar blijft via een recht van doorgang langs de spoorlijn. Het agrarisch gebied dient in één geheel behouden te blijven en kan niet verder worden opgedeeld in functie van het creëren van grotere tuinzones.”*

Het achterliggend agrarisch gebied (lot 5) kent geen professioneel landbouwgebruik en heeft volgens de luchtfoto eerder een residentieel gebruik als weiland voor hobbydieren. Op basis van de beschikbare luchtfoto's wordt binnen lot 5 een niet-vergunde constructie (stal) waargenomen.

Er werden geen plannen, noch foto's van alle zijden van deze constructie aan het dossier toegevoegd, waardoor er niet geoordeeld kan worden of deze constructie voldoet aan het vrijstellingsbesluit of aan de voorwaarden van art. 4.4.8/2 VCRO.

Volgende mogelijkheden dienen bijgevolg afgetoetst te worden:

1. Het vrijstellingsbesluit:  
Conform de algemene bepalingen van het vrijstellingsbesluit is een schuilhok een eenvoudige constructie, waarin een of meer weidedieren tijdelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins

uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn om dieren permanent te huisvesten.

Het plaatsen van schuilhokken voor weidedieren is vrijgesteld indien de schuilhokken houten wanden hebben, een maximale hoogte van drie meter en minstens één volledig open zijde. De totale oppervlakte is beperkt tot veertig vierkante meter per aaneengesloten groep van percelen in één eigendom.

2. De mogelijkheid tot regularisatie van de bestaande stal:

Een hobbystal kan enkel worden vergund indien aan alle voorwaarden van art. 4.4.8/2 VCRO wordt voldaan.

§ 1. In gebieden met een gebiedsaanduiding die tot de categorie 'landbouw' behoren, kan, voor zover er geen bestaande stallingsmogelijkheden zijn, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen worden afgegeven voor het oprichten van één stal voor weidedieren die geen betrekking heeft op een effectief beroepslandbouwbedrijf, als voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de stal wordt volledig opgericht binnen een straal van vijftig meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;

2° de stal heeft een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 meter;

3° de stal heeft een maximale vloeroppervlakte van 120 vierkante meter per hectare grasland, met een absoluut maximum van 200 vierkante meter.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.

Verder dient erop gewezen te worden dat het artikel 4.4.8/2 geen uitzonderingsbepaling omvat voor eventuele aanhorigheden en er bijgevolg geen vergunningsgrond bestaat voor gerelateerde infrastructuur zoals verhardingen (al dan niet waterdoorlatend), de opslag van voer of stro of zelfs vergunningsplichtige mestvaalten. Het al dan niet overdekt opslaan van voer, stro of mest zal moeten gebeuren binnen de maximale vloeroppervlakte zoals voorzien in het decreet. Aanhorigheden worden evenwel niet aangevraagd, doch wordt de aanvrager erop gewezen dat dit in de toekomst eveneens niet mogelijk is.

3. Niet-vergunde constructies, die niet voor regularisatie in aanmerking komen of zijn vrijgesteld van vergunningsplicht, dienen worden gesloopt.

Het verkoopsattest van de verkaveling kan pas afgeleverd worden nadat uitgeklaard is aan welke van bovenstaande mogelijkheden deze constructie voldoet.

In geval 1 dient de nodige bewijzen aangeleverd te worden (plannen met aanzichten en foto's) waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van het vrijstellingsbesluit is voldaan.

In geval 2 dient er een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend te worden voor de regularisatie van een hobbystal.

In geval 3 dient de constructie afgebroken te worden, een bewijs van afbraak dient aangeleverd te worden.

In het buitengebied zijn enkel grondgebonden woningen toegelaten. Er wordt voldaan aan de eisen van de geïntegreerde verordening, waarbij een dichtheid van minimum 13 woningen per hectare en maximaal 17 woningen per hectare is toegelaten. Langs de Attenhovenstraat bevinden er zich overwegend open en halfopen bebouwingen. De nieuwe kavels voor één open bebouwing en één halfopen bebouwing past binnen deze ruimtelijke context.

Beide percelen (lot 1 en lot 3) zijn aan de straatzijde voldoende breed om een dichtheid van twee woningen, in open en halfopen bebouwingvormen, te verantwoorden. Lot 2 is reeds bebouwd, er bevindt zich hier een open bebouwing, dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Volgens de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften mag de bebouwing op lot 1 bestaan uit twee bouwlagen onder het dak, waarbij de dakvorm vrij te kiezen is. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5m. Aangezien er geen referentiepeil is opgegeven voor deze kroonlijsthoogte wordt dit vastgelegd op 6,5m boven de nulpas van de woning. De dakhelling mag maximaal 45° bedragen, waarbij de nokhoogte maximaal 6m boven de kroonlijsthoogte is gelegen.

Voor de halfopen bebouwing ligt het gabarit reeds vast aangezien er tegen een bestaande woning dient aangebouwd te worden. Het gabarit van deze woning is atypisch aangezien de kroonlijsthoogte van deze woning verschillend is tussen de voorgevel en de achtergevel van het hoofdvolume.

Om een harmonische aansluiting te garanderen dient dit bestaande gabarit strikt gevolgd te worden wat betreft kroonlijsthoogte in de voorgevel, nokhoogte en dakhelling.

De achtergevel van de nieuwe woning (hoofdvolume) kan tot 10m diepte gebouwd worden en zal daarmee +/- 1m dieper gebouwd kunnen worden dan de aanpalende. Mits de dakhelling achteraan gevolgd wordt, is dit verdedigbaar gezien de verscheidenheid van woningen in de omgeving.

In de voortuinzone is enkel de strikt noodzakelijke verharding toegelaten voor de toegang naar de woning en de oprit (maximale breedte 3m), het resterende gedeelte dient groen aangelegd te worden.

Op lot 3 is in de zijtuinzone het plaatsen van een carport toegestaan, de carport dient ingeplant te worden zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bijgebouwen in de achtertuinzone zijn enkel toegestaan in functie van bergruimte, met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>. Bijgebouwen in de achtertuinzone met de functie garage of carport zijn niet toegestaan om de totale noodzakelijke oppervlakte aan verhardingen te beperken.

De nevenbestemming 'horeca' wordt uit de vergunning gesloten.

Zoals op het verkavelingsplan wordt weergegeven dient er op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied een bouwvrije bufferzone van 5 meter voorzien te worden in het woongebied. In deze bufferzone is geen enkele vorm van bebouwing of verharding toegelaten, de bufferzone dient met natuurlijk streekeigen groen aangeplant te worden zoals opgesomd in de stedenbouwkundige verordening van Sint-Truiden bijlage 2.

Het gemeentelijk klimaatactieplan 2030 werd op 25-05-2020 goedgekeurd. Het bebossen, vergroenen en behoud en creatie van natuur is een doelstelling van de stad Sint-Truiden. Een maatregel om deze doelstelling te realiseren is het stimuleren van de toename van vergroening op privaat domein. Alsook moet de warmteopname beheerst worden. Dit kan aan de hand van het creëren van natuurlijke schaduw. Rekening houdende met het klimaatactieplan 2030 dienen er op lot 1, 2 hoogstambomen aangeplant te worden in de groenbuffer en op lot 3 dient er 1 hoogstamboom aangeplant te worden in de groenbuffer.

Deze aanplant van de bufferzone en 3 bomen dient gerealiseerd te zijn voordat het verkoopsattest afgeleverd kan worden.

Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing is het voorgestelde aanvaardbaar. Het ontwerp voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

## **8. ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR**

---

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

Omgevingsvergunning verlenen met voorwaarden.

### **Voorwaarden**

- de voorwaarden uit het advies Provincie Limburg – Dienst Water en Domeinen uitgebracht op 26 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden:  
Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:
  - onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden;
  - kelders en garages zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd;

- niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil zijn verboden;
- aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie;
- inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil;
- 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 boven het vloerpeil voorzien worden;
- kruipkelders onder het vloerpeil moeten overstroombaar blijven;
- alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden;
- de voorwaarden uit het advies Watering van Sint-Truiden uitgebracht op 26 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden;
- de voorwaarden uit het advies Departement Landbouw en Visserij uitgebracht op 3 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden:
  - het terreingedeelte binnen agrarisch gebied (lot 5) dient één geheel te blijven en kan niet worden opgedeeld in functie van het creëren van tuinzones;
  - niet-vergunde constructies, die niet voor regularisatie in aanmerking komen of niet vrijgesteld zijn van vergunningsplicht, dienen te worden afgebroken;
- de voorwaarden uit het advies Fluvius met kenmerk D291513 uitgebracht op 23 december 2021 dienen strikt gevolgd te worden;
- de voorwaarden uit het advies De Watergroep uitgebracht op 10 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden;
- loten 2 en 5 worden uit de verkaveling gesloten;
- er dient een bewijs aangeleverd te worden betreffende de constructie op het achterliggend lot 5 in agrarisch gebied, of dit voldoet aan het vrijstellingsbesluit, of er een omgevingsvergunning voor hobbystal wordt aangevraagd, of dat de constructie wordt gesloopt;
- het verkoopsattest van de verkaveling kan pas afgeleverd worden nadat uitgeklaard is aan welke van de opgesomde mogelijkheden deze constructie voldoet:
  - in geval 1 dient de nodige bewijzen aangeleverd te worden (plannen met aanzichten en foto's) waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van het vrijstellingsbesluit is voldoen;
  - in geval 2 dient er een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend te worden voor de regularisatie van een hobbystal;
  - in geval 3 dient de constructie afgebroken te worden, een bewijs van afbraak dient aangeleverd te worden;
- voor lot 1 bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,5m boven de nulpas van de woning. De dakhelling mag maximaal 45° bedragen, waarbij de nokhoogte maximaal 6m boven de kroonlijsthoogte is gelegen;
- voor lot 3 dient het bestaande gabarit van de aanpalende woning strikt gevolgd te worden wat betreft kroonlijsthoogte in de voorgevel, nokhoogte en dakhelling. De dakhelling achteraan dient eveneens gevolgd te worden;
- in de voortuinzone is enkel de strikt noodzakelijke verharding toegelaten voor de toegang naar de woning en de oprit (maximale breedte 3m), het resterende gedeelte dient groen aangelegd te worden;
- op lot 3 is in de zijtuinzone het plaatsen van een carport toegestaan, de carport dient ingeplant te worden zoals aangeduid op het verkavelingsplan;
- bijgebouwen in de achtertuinzone zijn enkel toegestaan in functie van bergruimte, met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>;
- bijgebouwen in de achtertuinzone met de functie garage of carport zijn niet toegestaan;
- de nevenbestemming 'horeca' wordt uit de vergunning gesloten;
- op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient er een bouwvrije bufferzone van 5 meter voorzien te worden in het woongebied. In deze bufferzone is geen enkele vorm van bebouwing of verharding toegelaten, de bufferzone dient met natuurlijk streekeigen groen aangeplant te worden zoals opgesomd in de stedenbouwkundige verordening van Sint-Truiden bijlage 2;
- rekening houdende met het klimaatactieplan 2030 dienen er op lot 1, 2 hoogstambomen aangeplant te worden in de groenbuffer en op lot 3 dient er 1 hoogstamboom aangeplant te worden in de groenbuffer;
- de aanplant van deze bufferzone en 3 bomen dient gerealiseerd te zijn voordat het verkoopsattest

afgeleverd kan worden.

### **Bijzondere milieuvorwaarden**

- bij het bouwen van een woning dient er gemotiveerd te worden hoe de woning verwarmd en/of gekoeld zal worden. Indien er gebruik gemaakt wordt van een warmtepomp en/of airco, met een totaal vermogen van 5kW of meer dient er een milieumelding ingediend te worden.

### **Lasten**

Niet van toepassing.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar.

## **BESLUIT IN ZITTING VAN 25 maart 2022**

---

1) De aanvraag ingediend door mevrouw Denise Ballet, Oudestraat 35 te 3510 Hasselt, wordt vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- de voorwaarden uit het advies Provincie Limburg – Dienst Water en Domeinen uitgebracht op 26 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden:  
Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem. Hiervoor moet voldaan worden aan de onderstaande constructievoorwaarden:
  - onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden;
  - kelders en garages zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd;
  - niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil zijn verboden;
  - aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie;
  - inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil;
  - 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 boven het vloerpeil voorzien worden;
  - kruipkelders onder het vloerpeil moeten overstroombaar blijven;
  - alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden;
- de voorwaarden uit het advies Watering van Sint-Truiden uitgebracht op 26 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden;
- de voorwaarden uit het advies Departement Landbouw en Visserij uitgebracht op 3 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden:
  - het terreingedeelte binnen agrarisch gebied (lot 5) dient één geheel te blijven en kan niet worden opgedeeld in functie van het creëren van tuinzones;
  - niet-vergunde constructies, die niet voor regularisatie in aanmerking komen of niet vrijgesteld zijn van vergunningsplicht, dienen te worden afgebroken;
- de voorwaarden uit het advies Fluvius met kenmerk D291513 uitgebracht op 23 december 2021 dienen strikt gevolgd te worden;
- de voorwaarden uit het advies De Watergroep uitgebracht op 10 januari 2022 dienen strikt gevolgd te worden;
- loten 2 en 5 worden uit de verkaveling gesloten;

- er dient een bewijs aangeleverd te worden betreffende de constructie op het achterliggend lot 5 in agrarisch gebied, of dit voldoet aan het vrijstellingsbesluit, of er een omgevingsvergunning voor hobbystal wordt aangevraagd, of dat de constructie wordt gesloopt;
- het verkoopsattest van de verkaveling kan pas afgeleverd worden nadat uitgeklaard is aan welke van de opgesomde mogelijkheden deze constructie voldoet:
  - in geval 1 dient de nodige bewijzen aangeleverd te worden (plannen met aanzichten en foto's) waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van het vrijstellingsbesluit is voldoen;
  - in geval 2 dient er een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend te worden voor de regularisatie van een hobbystal;
  - in geval 3 dient de constructie afgebroken te worden, een bewijs van afbraak dient aangeleverd te worden;
- voor lot 1 bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,5m boven de nulpas van de woning. De dakhelling mag maximaal 45° bedragen, waarbij de nokhoogte maximaal 6m boven de kroonlijsthoogte is gelegen;
- voor lot 3 dient het bestaande gabarit van de aanpalende woning strikt gevolgd te worden wat betreft kroonlijsthoogte in de voorgevel, nokhoogte en dakhelling. De dakhelling achteraan dient eveneens gevolgd te worden;
- in de voortuinzone is enkel de strikt noodzakelijke verharding toegelaten voor de toegang naar de woning en de oprit (maximale breedte 3m), het resterende gedeelte dient groen aangelegd te worden;
- op lot 3 is in de zijtuinzone het plaatsen van een carport toegestaan, de carport dient ingeplant te worden zoals aangeduid op het verkavelingsplan;
- bijgebouwen in de achtertuinzone zijn enkel toegestaan in functie van bergruimte, met een maximale oppervlakte van 20m<sup>2</sup>;
- bijgebouwen in de achtertuinzone met de functie garage of carport zijn niet toegestaan;
- de nevenbestemming 'horeca' wordt uit de vergunning gesloten;
- op de grens van het woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient er een bouwvrije bufferzone van 5 meter voorzien te worden in het woongebied. In deze bufferzone is geen enkele vorm van bebouwing of verharding toegelaten, de bufferzone dient met natuurlijk streekeigen groen aangeplant te worden zoals opgesomd in de stedenbouwkundige verordening van Sint-Truiden bijlage 2;
- rekening houdende met het klimaatactieplan 2030 dienen er op lot 1, 2 hoogstambomen aangeplant te worden in de groenbuffer en op lot 3 dient er 1 hoogstamboom aangeplant te worden in de groenbuffer;
- de aanplant van deze bufferzone en 3 bomen dient gerealiseerd te zijn voordat het verkoopsattest afgeleverd kan worden;
- bij het bouwen van een woning dient er gemotiveerd te worden hoe de woning verwarmd en/of gekoeld zal worden. Indien er gebruik gemaakt wordt van een warmtepomp en/of airco, met een totaal vermogen van 5kW of meer dient er een milieumelding ingediend te worden.

## **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 drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;*

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

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

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

*1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;*

*2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;*

*3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.*

§ 3. *Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de 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, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden. □ □*

*De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van*



de archeologische opgraving. □ □

*De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken. □ □*

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

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

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

*De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.*

**Artikel 53.** *Het beroep kan worden ingesteld door: □*

*1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;*

*2° het betrokken publiek;*

*3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht; □*

*4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht; □*

*5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde; □*

*6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.*

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

*1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt; □*

*2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt; □*

*3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.*

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

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

*1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;*

*2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;*

*3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:*

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;*
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;*
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:*
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;*
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;*
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.*

*Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:*

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

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

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

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

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

*Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld*

*in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.*

### **Mededeling**

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

# INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op **25 maart 2022** werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vind je:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden je aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat je goed op de hoogte bent van welke rechten de vergunning verleent en welke voorwaarden er aan verbonden zijn.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

## Welke stappen moet je nog ondernemen?

### 1. Bekendmaking vergunning

- De met de post opgestuurde affiche met als titel 'Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' dien je aan te plakken;
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning verleend is. Je dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. Je hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen je vergunning niet van start gaat.

### 2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

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

### 3. Melden van begin en einde van de werken via het omgevingsloket

Je bent verplicht de stad op de hoogte te brengen van het begin en einde van de werken. Je dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

## Wanneer mag je gebruik maken van de vergunning?

Je mag pas een vergunning beginnen uitvoeren als je niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

## Meer informatie nodig?

Indien je meer informatie wenst, kan je contact opnemen met de dienst omgeving van de stad.

## PROBLEMATIEK BACTERIEVUUR en LITTLE CHERRY VIRUS in Sint-Truiden

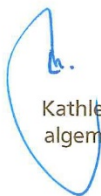
Het Bacterievuur en het Little Cherry Virus bedreigen de economisch leefbaarheid van onze fruitteelt.

**We willen u vragen om bij een aanvraag voor een kappingsvergunning en/of nieuwe aanplanting hiermee rekening te houden.**

**Bacterievuur** is een bacteriële ziekte die zich zeer snel als een lopend vuurtje kan verspreiden en veel schade kan veroorzaken bij appel en peer, maar ook bij gevoelige sierstruiken in tuinen en openbaar groen. Zieke planten dienen verzorgd omdat ze de ziekte kunnen in stand houden en verspreiden in de omgeving. De zieke delen dienen weggesnoeid tot op 50 cm in het gezonde weefsel. Peren die men naar China wil exporteren moeten uit bacterievuur vrije gebieden komen en daarom werden er in Limburg een aantal van deze zones geïnstalleerd. Het is de bedoeling dat in dergelijke gebieden alle gevoelige planten en struiken regelmatig gecontroleerd worden op aanwezigheid van bacterievuur. Indien men in een bacterievuur vrije zone ligt plant men best geen bacterievuur gevoelige bomen of planten.

Het **Little Cherry Virus** (kleinvruchtigheid) is een virus infectie die binnen de commerciële kersenteelt voor kleine, smaakloze kersen zorgt die niet meer verhandelbaar zijn. Ook zure kersen en sierkersen kunnen hier latent (zonder symptomen) mee besmet worden. Aangezien een virale aantasting niet bestreden kan worden, is het van groot belang om de aanwezigheid van de ziekte te voorkomen en/of de verspreiding te beperken. Dit kan door de aankoop van virusvrij plantgoed. Zieke bomen worden best geroid samen met de buurbomen. Hierbij moeten alle wortels en wortelrestanten volledig uit de grond verwijderd worden. Ingeval men terug kersbomen wil planten is het raadzaam om dit niet op dezelfde plaats te doen en een wachttijd van meerdere jaren te respecteren. Dit advies geldt zowel voor sier- als voor productieboomen.

Hoogachtend



Kathleen Bergoets  
algemeen directeur



Jelle Engelbosch  
schepen van  
ruimtelijke ordening  
en wonen

Hilde Vautmans  
schepen van landbouw  
en fruitteelt



Veerle Heeren  
burgemeester

## Sint-Truiden - Gingelom - Nieuwerkerken

kabinet hoofdcommissaris-korpschef

Sluisberg 1  
3800 Sint-Truiden  
Tel. 011-70 19 11  
Fax 011-70 19 12  
politie@poltrudo.be

Sint-Truiden,

---

<b>Uw bericht van</b>	<b>Dossierbeheerder:</b>	Kristien Vanderhoeven
<b>Uw kenmerk:</b>	<b>Telefoon:</b>	011-70 19 90
<b>Ons kenmerk:</b>	<b>Fax:</b>	011-70 19 12
	<b>E-mail:</b>	kristien.vanderhoeven@poltrudo.be

### Advies op bouwplan

Beste

U vroeg onlangs een bouwvergunning aan en heeft dus plannen om in de nabije toekomst een woning te bouwen of te verbouwen.

Hier komt natuurlijk heel wat bij kijken en dan verdwijnt het aspect 'beveiliging' vaak in de vergeethoek.

Uw woning achteraf beveiligen is vaak duurder dan wanneer u dit van bij de aanvang voorziet.  
Voorkomen is dus beter dan genezen!

Het is belangrijk dat de beveiliging aangepast is aan de noden van uw woning.  
De inbraakveiligheid van uw woning begint reeds bij de keuze van ramen en deuren.  
De diefstalpreventieadviseur kan u hiermee helpen.

Zij/hij komt gratis aan huis en geeft advies om uw woning tegen inbraken te beschermen. Op basis van het bouwplan worden de kritieke punten, de ramen, de deuren en de gevelopeningen bekeken en besproken.

Bovendien komt de stad Sint-Truiden via de premie inbraakbeveiliging financieel tegemoet aan burgers, die maatregelen nemen om hun woning te beveiligen.

Indien u geïnteresseerd bent in een advies op maat of indien u informatie wenst over de premie inbraakbeveiliging, dan kan u steeds contact opnemen met Kristien Vanderhoeven op het nummer 011-70 19 90.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groeten

Kristien Vanderhoeven  
diefstalpreventieadviseur

Steve Provost  
Korpschef  
hoofdcommissaris van politie

Veerle Heeren  
burgemeester

**borgstelling voor het kappen en heraan te planten hoogstammige bomen**

Geachte

Op basis van het besluit van de gemeenteraad van 28 januari 2019 betreffende het 'reglement financiële waarborg als last bij de omgevingsvergunningen' wordt er een, borgstelling gevraagd bij omgevingsvergunningen die betrekking hebben op het kappen en heraanplanten van hoogstammige bomen.

Deze borg dient ten laatste voor de aanvang van de werken/kapping gesteld te zijn. Een bewijs van de borgstelling dient schriftelijk overgemaakt te worden aan de dienst Omgeving. Wanneer niet aan deze voorwaarden wordt voldaan mogen de werken niet aanvangen.

De borgstelling moet gestort worden op volgend rekeningnummer: BE98 0910 0049 1493.

De heraanplanting dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de plannen en opgelegde voorwaarden in de omgevingsvergunning.

Na uitvoering van de werken kan u de vrijgave van de borg aanvragen aan het college van burgemeester en schepenen.

Deze dient onderbouwd te zijn van de nodige sluitende bewijzen en/of fotomateriaal dat aantoont dat alle opgelegde aanplantingen als leefbaar kunnen worden beschouwd.

Het college van burgemeester en schepenen neemt een beslissing uiterlijk 3 maanden na de aanvraag tot vrijgave. De vrijgave van de borg gebeurt in zijn geheel. Een vervroegde terugbetaling van de borg is niet mogelijk.

Hopend u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten

Kathleen Bergoets  
algemeen directeur

Veerle Heeren  
burgemeester

DOCUMENT	UNIEKE MD5 HASH
Sint-Truiden_Attenhovenstraat 59_Ballet Denise_WT.pdf	2Lf64QtZ08FmIcGDckYdtQ==
O-291513.pdf	1fEyV+a/lqvY8UKH+umoRQ==
AD_2021_007858_v1.pdf	7hverXFj8NbarW3GdJHc6g==
advies - 291513.pdf	PKcg4IPkGPxDXq8HJHQ58A==
Wateradvies_bijlage (4).pdf	0qCM5fLpunQndxqo4NkXfw==
VA_VP_N..pdf	9Mw2nTnaYNhjU7+bvRTNrQ==
VA_VP_L.B..pdf	MkIEZW9XxFNUAbuiv+K6eg==
Profiel gevel rechter buur.pdf	ABrwQJtWI4f9vX2vALI2w==
VA_VP_P_B.pdf	TEz8THzg4EZAuaqz8TJQGg==
VA_VP_B..pdf	tGgsi3JiDKIB+UuMvXRv1w==