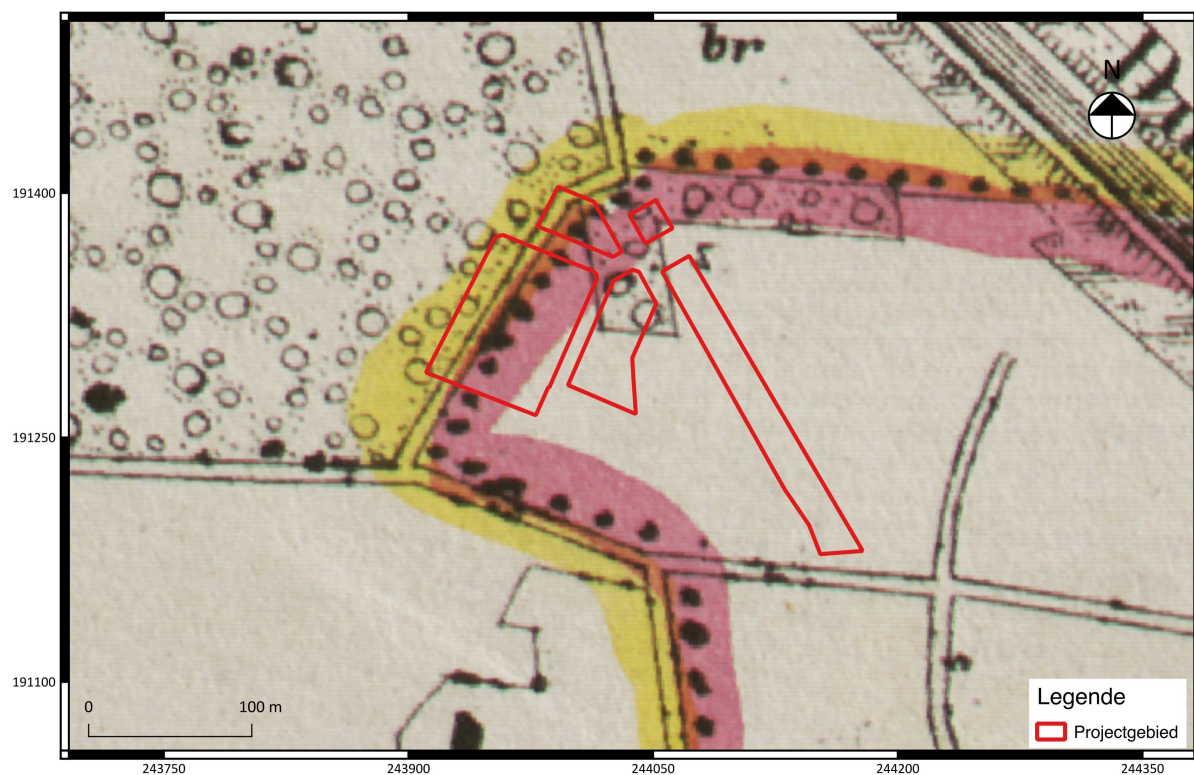


Archeologienota: Het archeologisch vooronderzoek aan de Willemsvaart te Dilsen-Stokkem



Marjolein van der Waa

Tienen, 2017
Studiebureau Archeologie bvba

Archeologienota: Het archeologisch vooronderzoek aan de Willemsvaart te Dilsen-Stokkem

Marjolein van der Waa

**Tienen, 2017
Studiebureau Archeologie bvba**



Colofon

Archeologienota: Het archeologisch vooronderzoek aan de Willemsvaart te Dilsen-Stokkem

Initiatiefnemer:	Vestio Vangronsveld en Somers
Projectleiding:	Maarten Smeets
Erkend archeoloog:	Marjolein van der Waa
Auteurs:	Marjolein van der Waa
Foto's en tekeningen:	Studiebureau Archeologie bvba (tenzij anders vermeld)

Op alle teksten, foto's en tekeningen geldt een auteursrecht. Zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Studiebureau Archeologie bvba mag niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd, bewerkt en/of openbaar gemaakt, hetzij door middel van webpublicatie, druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook.

Studiebureau Archeologie bvba
Bietenweg 20
3300 Tienen
www.studiebureau-archeologie.be
info@studiebureau-archeologie.be
tel: 0474/58.77.85
fax: 016/77.05.41

©2017, Studiebureau Archeologie bvba

Inhoudstafel

Inhoudstafel	p. 1
Hoofdstuk 1 Bureauonderzoek	p. 2
1.1 Beschrijvend gedeelte	p. 2
1.1.1 Administratieve gegevens	p. 4
1.1.2 Archeologische voorkennis	p. 5
1.1.3 Onderzoeksopdracht	p. 5
Vraagstelling	p. 6
Randvoorwaarden	p. 6
Beschrijving geplande werken	p. 6
<i>Huidige situatie</i>	p. 6
<i>Geplande werken</i>	p. 7
1.1.4 Werkwijze en motivering bronselectie	p. 10
1.2 Assessmentrapport	p. 10
1.2.1 Landschappelijke ligging van het projectgebied	p. 10
1.2.2 Historische beschrijving van het projectgebied	p. 16
1.2.3 Archeologisch kader van het projectgebied	p. 24
1.2.3.1 <i>Vastgestelde archeologische zones</i>	p. 24
1.2.3.2 <i>Gebieden "geen archeologisch erfgoed"</i>	p. 25
1.2.3.3 <i>Beschermde archeologische sites</i>	p. 26
1.2.4 Archeologische verwachting (datering en interpretatie)	p. 27
1.2.5 Synthese en beantwoording onderzoeksvragen	p. 29
Hoofdstuk 2 Programma van maatregelen	p. 32
2.1 Administratieve gegevens	p. 32
2.2 Gemotiveerd advies	p. 34
2.3 Programma van maatregelen voor uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem	p. 35
2.3.1 Aanleiding van het vooronderzoek	p. 35
2.3.2 Resultaten van het bureauonderzoek	p. 35
2.3.3 Vraagstelling en onderzoeksdoelen	p. 36
2.3.4 Onderzoeksmethode en -strategie	p. 37
2.3.5 Onderzoekstechnieken	p. 41
2.3.6 Voorziene afwijkingen van de Code Goede Praktijk	p. 44
Bibliografie	p. 45
Bijlagen	
Bijlage 1: Overzicht van de gerealiseerde wegenis en woningen	
Bijlage 2: Verkavelingsplan	
Bijlage 3: Bevestigingsbrief OE	
Bijlage 4: Overzicht van de fasering tot aanvraag verkavelingswijziging	

Hoofdstuk 2 Programma van maatregelen

2.1 Beschrijvend gedeelte

2.1.1 Administratieve gegevens

Projectcode:	2017C282
Aanleiding:	De opgemaakte archeologienota kadert in een verkavelingswijziging voor de beperkte herconfiguratie van bouwkaders binnen een reeds in 2013 vergunde verkaveling. De nota werd opgemaakt voor een projectgebied dat buiten de vastgestelde archeologische zones ligt en met een oppervlakte van 14853 m². Daarmee valt de verkavelingswijziging binnen de aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen 3000 m² of meer bedraagt (Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 en de Code van Goede Praktijk).
Erkend archeoloog:	Annelies De Raymaeker, OE/ERK/Archeoloog/2016/00148 Studiebureau Archeologie bvba, OE/ERK/Archeoloog/2015/00002
Locatie:	Dilsen-Stokkem, Willemsvaart (fig. 2.1)
Bounding box:	punt 1: x= 243974, y= 191171 punt 2: x= 244179, y= 191407 Afd. 5, sectie B, percelen: 19V, 19T, 19S, 19R, 19P, 19N, 19M, 19L, 19K, 19H, 19F, 5D, 5E, 9E, 9D, 11E, 11K, 12V, 12S, 12Y (partieel), 12X, 12M, 315A, 12P, 12K, 11G (fig. 2.1)
Periode uitvoering:	13-03-2017 t/m 02-06-2017
Relevante termen ²⁷ :	Bureauonderzoek, Maasvallei
Bebouwde zones:	Enkele delen van het plangebied zijn bebouwd en verhard (fig. 2.2).

²⁷ Thesaurus: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/thesaurus>

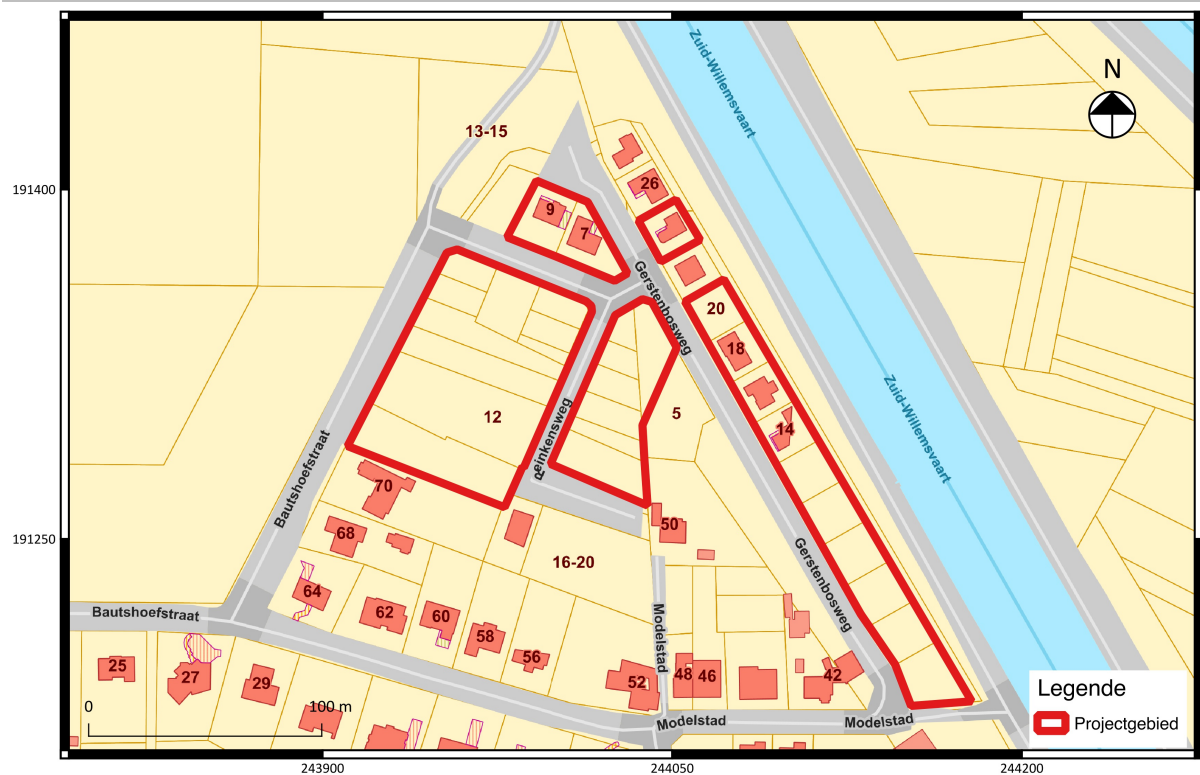


Fig. 2.1: Uittreksel van het kadasterplan met situering van het projectgebied (©CADGIS).



Fig. 2.2: Recente luchtfoto met daarop de huidige terreincondities aangeduid.

2.2 Gemotiveerd advies

Op basis van het tot nu toe uitgevoerde archeologische vooronderzoek – bestaande uit een bureauonderzoek – dient gewezen te worden op de noodzaak van verder archeologisch onderzoek (in de vorm van **landschappelijke boringen** en aan de hand van de resultaten hieruit, wel of geen karterend onderzoek met ingreep in de bodem). De aan- of afwezigheid van een archeologische vindplaats kan op dit moment niet met zekerheid worden aangetoond voor het grootste deel van het terrein. Het noordelijke deel ligt in een “zone zonder archeologie”, dus hier zullen geen archeologisch relevante waarden in de ondergrond meer aanwezig zijn.

Momenteel is verder **archeologisch vervolgonderzoek echter niet mogelijk**. Er speelt een economische onwenselijkheid mee met betrekking tot de timing van de verkavelingswijziging, die onder grote tijdsdruk staat. Dit creëert zowel een onwenselijkheid voor het direct uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek. Op basis van deze reden zal een programma van maatregelen worden opgesteld voor uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem²⁸.

Uit de data van het bureauonderzoek kan worden opgemaakt dat voor het onderzoeksterrein archeologisch relevante waarden kunnen worden verwacht uit de steentijd tot en met de (post)midleleeuwse periode. Het onderzoeksterrein was in historische tijden in gebruik als deels akkerland, deels weiland / hooiland en er zijn binnen een straal van 1 km rond het projectgebied talrijke vondstmeldingen van vindplaatsen uit de steentijd, metaaltijden en Romeinse periode opgenomen in de Centrale Archeologische Inventaris, waaronder zelfs vondsten uit het midden-paleolithicum. De kans op aanwezige *in situ* Pleistocene vindplaatsen wordt echter door de kwartairstratigrafische data ontkracht. Het te behalen kennispotentieel bij een eventuele opgraving is hoog, gezien het ontbreken van systematische archeologische opgravingen in de nabijheid van het plangebied. Eventuele (pre)historische vindplaatsen zullen op die manier kunnen bijdragen aan een regionaal wetenschappelijk kader voor de bewoningsgeschiedenis van de gemeente Dilsen-Stokkem.

Maar het potentieel aan kenniswinst dat aanwezig is op dit specifieke terrein **dient genuanceerd** te worden: door de aanleg van de Zuid-Willemsvaart en reliëfwijzigingen op een deel van het terrein, is vrijwel zeker een (deel van) het terrein in de nabijheid van de vaart verstoord door kunstmatige bodemingrepen. Historisch onderzoek naar de noordelijke relictgroeve toonde tevens een illegale grindwinning in het Gerstenbos in de jaren zeventig en tachtig, waarbij het huidige onderzoeksgebied werd ingezet als logistiek en infrastructureel terrein.

Daarbij is het een versnipperd onderzoeksterrein, dat bestaat uit vijf deelgebieden. Het noordelijke deel valt binnen een “zone zonder archeologie” (met een oppervlakte van ca. 1105 m²) en de overige vier delen worden op verscheidene locaties doorbroken door reeds gerealiseerde eengezinswoningen binnen de eerder vergunde verkaveling waarvoor nu een (gefaseerde) verkavelingswijziging wordt aangevraagd. De al gerealiseerde woningen (in totaal een oppervlakte van 2989 m²) vallen buiten tevens buiten het onderzoeksgebied. In het centrale deel staan daarnaast twee volgroeide eiken die behouden blijven (een kruinoppervlakte van ca. 520 m²).

De versnippering en verwachte verstoringen dragen bij aan een ongunstige inschatting voor een kenniswinstpotentieel, maar vormen geen voldoende argumenten om een vervolgonderzoek volledig

²⁸ Zoals omschreven in het Erfgoeddecreet 2013, 5.4.7 “Procedure bij de onmogelijkheid of de onwenselijkheid om voorafgaand aan het aanvragen van de vergunning een archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem uit te voeren”.

af te raden. Dit betekent namelijk niet dat er zich geen intacte (grondsporen en/of artefacten)sites onder het maaiveld kunnen bevinden, met name in het meest westelijke deel.

Na de uitvoering van het **landschappelijk booronderzoek** dient het **potentieel aan kenniswinst opnieuw te worden ingeschat**, zodat kan besloten worden of een (karterend) archeologisch vervolgonderzoek met ingreep in de bodem **zinnig** is.

Specifiek voor dit terrein dient vermeld te worden dat de eventuele **rooi** van bomen enkel **bovengronds** mag gebeuren. Dit is ter bescherming van het archeologisch vlak.

2.3 Programma van maatregelen voor uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem

2.3.1 Aanleiding van het vooronderzoek²⁹

Deze archeologienota kadert binnen een gefaseerde aanvraag tot verkavelingswijziging. Deze archeologienota kadert binnen **de aanvraag voor een beperkte verkavelingswijziging van de initieel vergunde verkaveling dossiernr a201222 (gemeente Limburg)**. Dit betekent concreet dat binnen de origineel vergunde verkaveling, nu de contouren van de bouwkaders lichtjes worden aangepast en dat ook de bijbehorende verkavelingsvoorschriften zullen worden bijgesteld. De verkavelingswijziging geldt voor de realisatie van nieuwbouw eengezinswoningen met bijbehorende nutsleidingen en groenaanleg.

2.3.2 Resultaten van het bureauonderzoek

Geomorfologisch ligt het terrein in de Maasvallei, ten westen van de Zuid-Willemsvaart, op het zogeheten terras van Eidsen-Lanklaar. Volgens de bodemkaart bevindt zich op een klein deel van het terrein de podzolbodem Zbf, een droge zandbodem, die tevens de kans op bewaring van Holocene sites kan bevorderen, net als de aanwezigheid van snel afdekkende duinzanden (X-gronden).

Voor de aanwezigheid van steentijdsites bestaat een verhoogde verwachting, mede door de bodemkundige data die wijzen op gunstige bewaringscondities, maar ook door talrijke steentijdvondsten die door middel van veldprospecties in de directe omgeving van het projectgebied zijn geattesteerd. Ook voor de metaaltijden en de Romeinse periode bestaat een verhoogde verwachting, omwille van meerdere geregistreerde vindplaatsen uit deze perioden in de omgeving van het plangebied en door de nabije aanwezigheid van de heirbaan Tongeren-Nijmegen vlak ten oosten van de Zuid-Willemsvaart. Volgens historische bronnen is het gebied tijdens de Middeleeuwen, Nieuwe Tijd en Nieuwste tijd gevrijwaard gebleven van bebouwing en voor deze periodes is de archeologische verwachting dan ook eerder laag te noemen.

Het archeologisch kennispotentieel tijdens een eventuele opgraving is theoretisch hoog, gezien het ontbreken van systematische archeologische opgravingen in de nabijheid van het plangebied. Het **aanwezige kennispotentieel** voor dit terrein dient echter **geuanceerd** te worden, aangezien (een deel van) het terrein vrijwel zeker tot op zekere hoogte is verstoord door graafwerkzaamheden in

²⁹ Voor een gedetailleerde en met plannen geïllustreerde omschrijving van de geplande werken, zie paragraaf 1.1.3 *Beschrijving van de geplande werken*.

associatie met de Zuid-Willemsvaart en een noordelijke grindwinning. Daarnaast betreft het een versnipperd onderzoeksgebied van samen ca. 1 ha groot. Deze factoren creëren ongunstige omstandigheden voor de te behalen archeologische kenniswinst, maar vormen geen voldoende argumenten om een vervolgonderzoek volledig af te raden.

2.3.3 Vraagstelling en onderzoeksdoelen

De doelstelling van dit uitgesteld vooronderzoek betreft het formuleren van uitspraken omtrent de aan- of afwezigheid van één of meerdere archeologische vindplaatsen en de inschatting van het potentieel op archeologische kennisvermeerdering.

De volgende onderzoeksvragen zijn hierbij van belang:

- Welke zijn de waargenomen bodemhorizonten (beschrijving en duiding)?
- In hoeverre is de bodemopbouw intact?
- Op welke diepte(s) bevind(e)t(n) zich het archeologisch vlak? Is er sprake van een bewaarde paleobodem (podzol)?
- Zijn er tekenen van erosie? Kan het ontbreken van een bepaalde bodemhorizont verklaard worden?
- Wat is de relatie tussen de bodem en eventuele archeologische sporen?
- Zijn er archeologische sporen en/of vondstenconcentraties aanwezig binnen de grenzen van het vergunningsgebied **die een kenniswinst opleveren** en zo ja, wat is de afbakening hiervan in ruimte en tijd?
- Hoe is de bewaringstoestand van de sporen?
- Wat is de aard en datering van de aanwezige archeologische sporen?
- Naar welke activiteit of soort site verwijzen de sporen?
- Zijn er sporen uit één of meerdere periodes aanwezig?
- Is verder archeologisch onderzoek nodig? Zo ja, welke zones komen in aanmerking voor vervolgonderzoek?

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek kan worden vastgesteld dat het noordelijke deel van het plangebied in een zone ligt “zonder archeologie”, waardoor er hier geen archeologisch relevante waarden in de ondergrond bewaard zullen zijn. Deze zone is dan ook uitgesloten van vervolgonderzoek. Ook de reeds gerealiseerde woningen die deel uitmaakten van de in 2013 vergunde verkaveling zijn uitgesloten voor vervolgonderzoek, net als de twee eiken die behouden blijven. Voor de overige delen van het terrein konden geen overtuigende bewijzen worden overlegd voor grootschalige verstoringen, op basis van alleen een bureauonderzoek. Deze zones zijn dus wel voor verder onderzoek geselecteerd (fig. 2.3). Het totale gebied dat is geselecteerd voor verder onderzoek heeft een oppervlakte van ca. 10239 m².

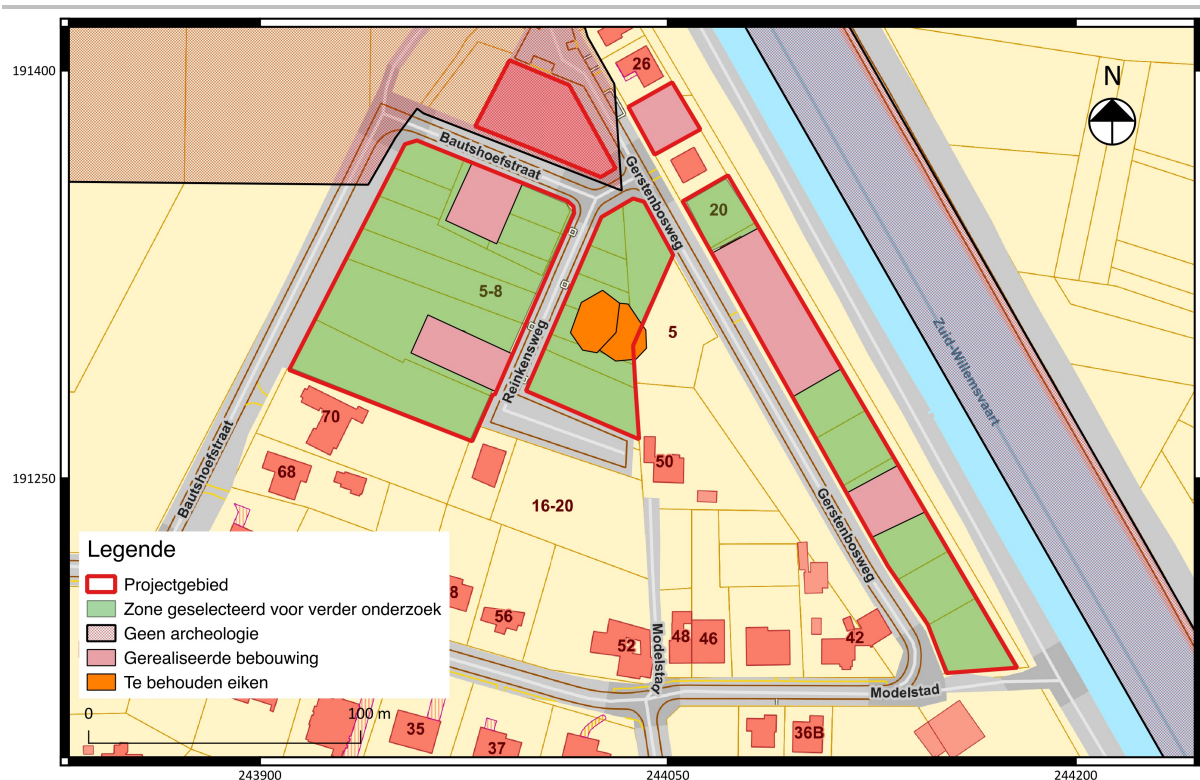


Fig. 2.3: Afbakening zone die geselecteerd is voor verder onderzoek.

De onderzoeksdoelen zijn bereikt indien aan de hand van de stapsgewijs uit te voeren onderzoeksmethodes op deze vragen afdoende antwoord kan worden gegeven.

Het vooronderzoek in zijn geheel kan als volledig worden beschouwd als er voldoende informatie is gegenereerd om:

- een te bekrachtigen nota op te maken die de hoogstwaarschijnlijke afwezigheid van een archeologische site afdoende staft.
- een te bekrachtigen nota op te maken die het ontbreken van potentieel op kennisvermeerdering afdoende staft.
- een te bekrachtigen nota op te maken die de onmogelijkheid voor een behoud *in situ* staft en een plan van aanpak hiervoor biedt.
- een te bekrachtigen nota op te maken die de mogelijkheid voor een behoud *in situ* staft en een plan van aanpak hiervoor biedt.

2.3.4 Onderzoeksmethode en -strategie

De keuzes van de methodes voor verder vooronderzoek en het wel/of niet uitvoeren van deze onderzoeken, worden gebaseerd op de volgende vier criteria:

- 1° is het MOGELIJK deze methode toe te passen op dit terrein (ook kosten-batenanalyse)?
- 2° is het NUTTIG deze methode toe te passen op dit terrein?
- 3° is het overdreven SCHADELIJK voor het bodemarchief om de methode toe te passen op het terrein?
- 4° is het NOODZAKELIJK om deze methode toe te passen op dit terrein (ook kosten-batenanalyse)?

In eerste instantie wordt de oppertuiniteit van de diverse methoden voor vooronderzoek zonder ingreep in de bodem afgewogen.

Methode	Opportuu	Motivering
Landschappelijk booronderzoek	Ja	Het is zinvol of nuttig om in de toekomst een verkenning van de lithostratigrafische opbouw van het terrein uit te voeren door middel van een landschappelijk booronderzoek. De resultaten van het onderzoek kunnen een antwoord verschaffen op de mate waarin het terrein is verstoord en in hoeverre er nog kennispotentieel te behalen valt bij een eventueel vervolgonderzoek met ingreep in de bodem.
Landschappelijke profielputten	Nee	Aangezien de bovengenoemde vraagstellingen beantwoord kunnen worden aan de hand van een landschappelijk booronderzoek is het niet noodzakelijk om deze methode toe te passen op dit terrein (kosten-baten).
Geofysisch onderzoek	Nee	Het is niet nuttig om deze methode toe te passen. Geofysisch onderzoek is niet aangewezen omdat dit geen gegevens met betrekking tot de chronologie van de eventueel gedetecteerde fenomenen kan opleveren. Deze methode is vooral nuttig op terreinen waar ondergrondse lineaire bodemsporen en (muurwerk)constructies met hoge graad van zekerheid worden verwacht op basis van het bureauonderzoek, wat hier niet het geval is.
Veldkartering	Nee	Het is niet nuttig om deze onderzoeksmethode toe te passen. Het terrein is voor een groot deel bedekt met bebouwing, grasland en middelhoog struweel. Hieruit volgt een zeer slechte visibiliteit voor het grootste deel van het terrein, waardoor resultaten uit een dergelijk onderzoek niet accuraat of precies zullen zijn. Deze methode wordt dan ook onnutig geacht voor dit terrein.

Vervolgens wordt de oppertuiniteit van de diverse methoden voor vooronderzoek met ingreep in de bodem afgewogen.

Methode	Opportuu	Motivering
Verkennd archeologisch booronderzoek	Ja / nee	Indien bij het landschappelijk booronderzoek de resten van een paleobodem (podzol) worden aangetroffen, wordt overgegaan tot een verkennend archeologisch booronderzoek ³⁰ . Dit heeft als doel het opsporen van mogelijke <i>in situ</i> archeologische artefactensites. Wanneer er geen paleobodem wordt aangetroffen bij het landschappelijk booronderzoek en maar wel voldoende kenniswinst kan worden beargumenteerd, kan onmiddellijk worden overgegaan tot het trekken van proefsleuven ³¹ .

³⁰ In overeenstemming met de Code Goede Praktijk 8.4.

³¹ In overeenstemming met de Code Goede Praktijk 8.6.

Waarderend archeologisch booronderzoek	Ja / nee	Indien tijdens het verkennend archeologisch booronderzoek lithische artefacten worden aangetroffen, wordt overgegaan tot deze methode. Deze methode heeft als doel een reeds opgespoorde site door middel van boringen te evalueren en geeft in functie daarvan een zone af te baken voor een (steentijd)opgraving.
Proefputten in functie van steentijd artefactensites	Ja / nee	Indien er tijdens het waarderend archeologisch booronderzoek indicaties zijn voor bewaarde steentijd artefactensites kan er getracht worden om via proefputten een beter zicht te krijgen op de bewaring en omvang van deze sites. Dit laat een beter inzicht toe in de benodigde doel- en vraagstelling voor een toekomstige opgraving of <i>in situ</i> bewaring.
Proefsleuven en/of proefputten	Ja/nee	Het is wenselijk om deze methode toe te passen op het terrein indien uit de voorgaande onderzoeken een potentieel tot kennisvermeerdering blijkt door de uitvoering van dit onderzoek. Op dit moment in de vergunningsprocedure is dit vervolgonderzoek met ingreep in de bodem echter nog niet mogelijk. Om beter ruimtelijk inzicht toe te laten is het nodig een groter percentage van het terrein (12,5%) te onderzoeken dan de voorgaande onderzoeksmethoden, wat resulteert in een grotere schadelijke impact op het bodemarchief. Deze methode is echter niet overdreven schadelijk te noemen. Ondanks de grotere schadelijke impact op het bodemarchief is deze onderzoeksmethode nodig om verdere uitspraken te kunnen doen over de eventuele aanwezigheid van een archeologische (grondsporen)site op het terrein. Het proefsleuvenonderzoek dient te worden aangevuld met profielputten tot op minimaal -2 m diep, om met zekerheid vast te kunnen stellen dat het mogelijke aanwezige Rocourt-niveau zoals vastgesteld tijdens het bureauonderzoek, niet verstoord zal worden door de geplande werken.

Op basis van de voorgenoemde afwegingen, wordt een vervolgonderzoek in uitgesteld traject geadviseerd dat begint met een landschappelijk booronderzoek om de verstoringsgraad van het terrein vast te stellen, pedogenetische zones af te bakenen en het potentieel aan kenniswinst te evalueren.

Voor het uitgestelde traject wordt een gefaseerde uitvoering voorgesteld van de eventuele vervolgonderzoeken met ingreep in de bodem, waardoor het archeologisch vervolgonderzoek gelijk loopt aan de eveneens gefaseerde verkavelingswijziging. Concreet betekent dit dat eventuele noodzakelijke ingrepen in de bodem eerst in de oostelijke deelgebieden en vervolgens in het vierkante, westelijke deel worden uitgevoerd (zie fig. 2.4). Dit wordt voorgesteld om te voorkomen dat, nadat de verkavelingswijziging voor de oostelijke deelgebieden is aangevraagd, de werken vertraagd zullen worden door het archeologisch onderzoek wanneer dit voor het ganse terrein tegelijkertijd moet worden uitgevoerd.

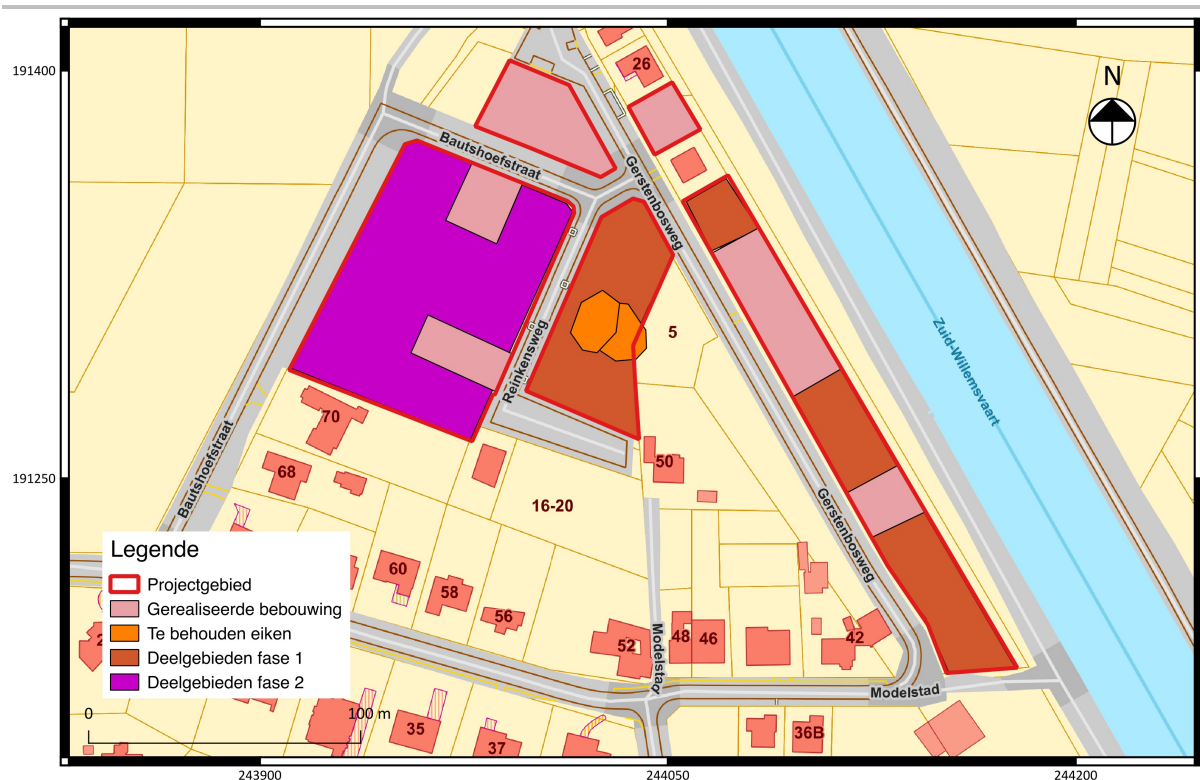


Fig. 2.4: Fasering vervolgonderzoek met ingreep in de bodem van de deelgebieden.

2.3.5 Onderzoekstechnieken

Landschappelijk booronderzoek: techniek en motivatie

Het landschappelijk booronderzoek wordt conform de Code van Goede Praktijk³² uitgevoerd. Er wordt in een verspringend driehoeksgrid van 50 op 50 m boringen voorgesteld op het terrein (fig. 2.5), hoewel een dergelijk grid niet verplicht is en kan worden aangepast in functie van de evaluatie van de bodemgesteldheid. Indien op basis van de boorresultaten echter niet duidelijk is of het terrein volledig of grotendeels verstoord is (zonder kans op kennisvermeerdering), kan het grid alsnog verdicht worden tot deze vraagstelling uitgeklaard is. Omwille van praktische redenen zoals het voorkomen van zand en de mogelijkheid van de aanwezigheid van puin in de ondergrond wordt geopteerd voor het gebruik van een Edelmanboor met een diameter van 7 cm.

Verkennd archeologisch booronderzoek: techniek en motivatie

Het verkennend archeologisch booronderzoek wordt uitgevoerd conform de Code van Goede Praktijk (8.4). Het grid wordt verdicht tot 10 x 12 m in een verspringend driehoeksgrid om op die manier potentieel bewaarde steentijdsites in kaart te brengen. Voor het karteren van dergelijke lithische artefactensites dient een Edelmanboor met boorkop van minimaal 10 cm doorsnede gehanteerd te worden. Het opgeboorde sediment wordt gezeefd overeenkomstig de bepalingen van de Code Goede Praktijk, met, in geval van steentijd artefacten sites, een zeef met maaswijdte van maximaal 2 millimeter.

³² In overeenstemming met de Code Goede Praktijk 7.3.2.

Waarderend archeologisch booronderzoek: techniek en motivatie

Het waarderend archeologisch booronderzoek wordt uitgevoerd conform de Code van Goede Praktijk (8.5). Bij het archeologisch booronderzoek wordt het grid op een gerichte manier verdicht met extra boringen (grid van 5 op 6 m) om de omvang en begrenzing van de concentratie te kunnen evalueren. Bij het karteren van artefactensites wordt een Edelmanboor met een boorkop met een diameter van 15 cm gebruikt.

Proefsleuvenonderzoek: techniek en motivatie

De sleuven worden aangelegd volgens de Code van Goede Praktijk hoofdstuk 8.6. De inplanting van de sleuven zal afhankelijk zijn van de resultaten van het landschappelijk booronderzoek, waarin bepaald wordt op welke delen van het terrein nog voldoende kenniswinst bestaat voor het uitvoeren van dit onderzoek. De twee eiken in het centrale deel van het plangebied dienen behouden te blijven, hier moet rekening mee worden gehouden tijdens de graafwerkzaamheden. Omwille van praktische aspecten zoals snelheid en efficiëntie wordt geadviseerd voor 2 m brede, parallelle proefsleuven met een tussenafstand die niet meer dan 15 m van middenpunt tot middenpunt bedraagt. Mogelijk aanwezige sporen in zandgronden zijn doorgaans zeer goed leesbaar, zodat hiervoor niet op 4 m brede sleuven moet teruggevallen worden. De sleuven worden aangelegd tot op de archeologisch relevante vlakken. De dekkingsgraad van 12,5 % volgens conventies wordt conform de Code Goede Praktijk opgesplitst in 10 % sleuven en 2,5 % kijkvensters.

Gezien enkele geregistreerde steentijdvondsten binnen een straal van 1 km rondom het projectgebied en het mogelijke voorkomen van een podzolbodem, is er kans op het aantreffen van een *in situ* bewaarde prehistorische artefactensite. Extra aandacht wordt tijdens het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek besteed aan het aantreffen van lithisch materiaal. Indien tijdens het onderzoek *in situ* bewaard lithisch materiaal wordt aangetroffen, worden deze in 3D opgemeten en geregistreerd. Indien nodig wordt, nog tijdens het veldwerk, het materiaal voorgelegd aan een materiaaldeskundige.

De proefsleuven en eventuele kijkvensters worden uitgegraven met een graafmachine met een tandenloze bak. Kijkvensters worden gebruikt om sporenconcentraties nader te bekijken, maar ook om schijnbaar lege zones te controleren.

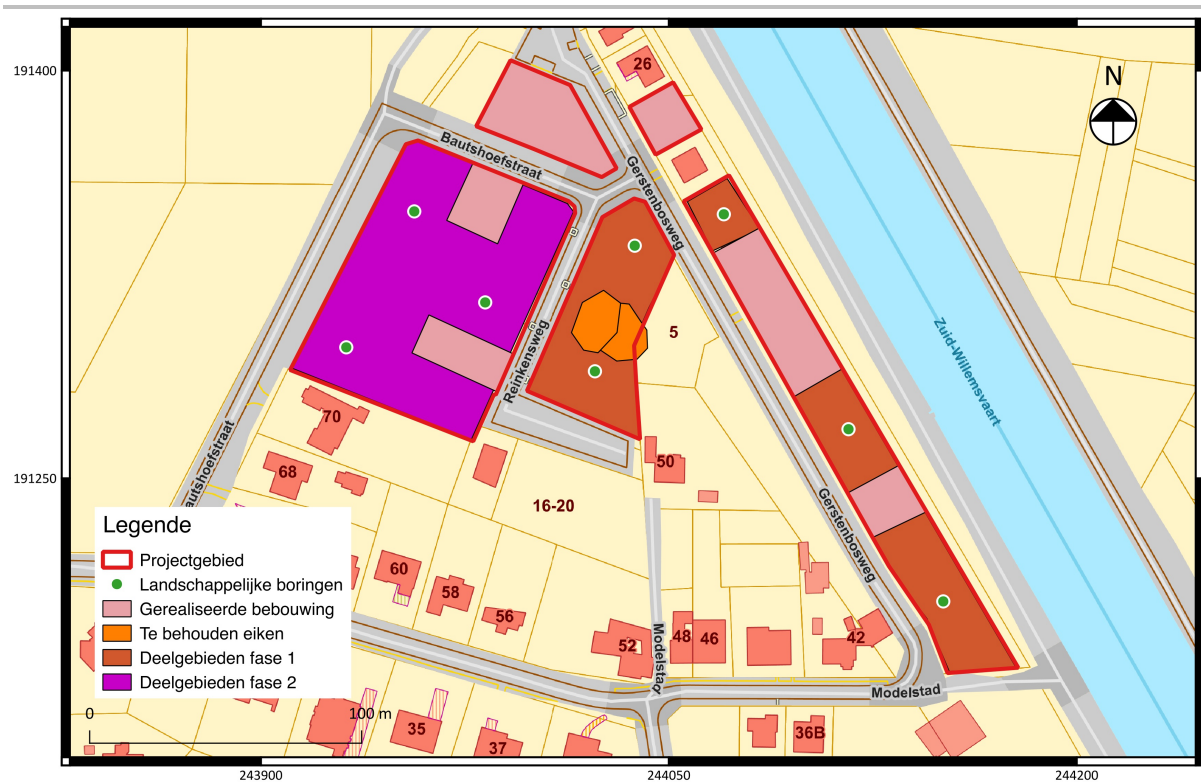


Fig. 2.5: Voorstel tot inplanting landschappelijke boringen.

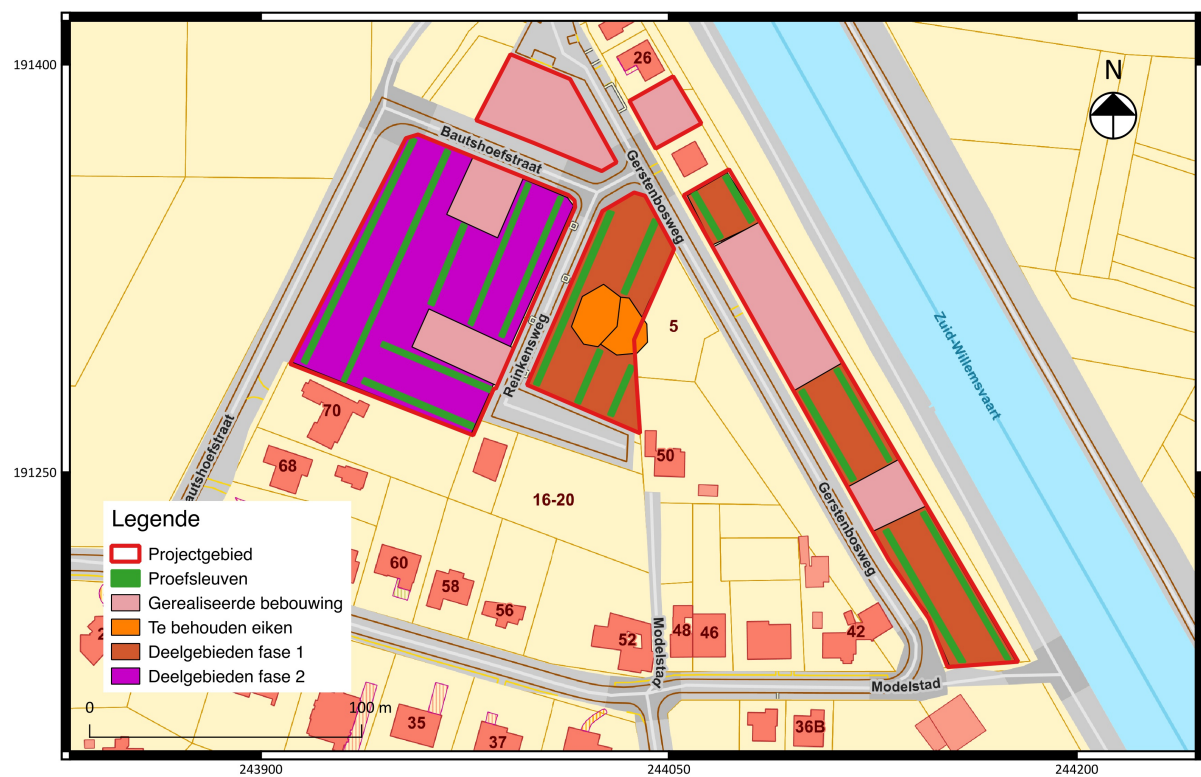


Fig. 2.6: Voorstel tot inplanting proefsleuven.

2.3.6 Voorziene afwijkingen van de Code Goede Praktijk

Niet van toepassing.

Bibliografie

Literatuur:

BEERTEN K., VANDENBERGHE N, GULLENTOPS F. EN PAULISSEN E. 2005. *Toelichting bij de quartairgeologische kaart. Kaartblad 26 Rekem*. V.O.D.N.R.

ONROEREND ERFGOED. *Begrippenlijst Landschap*.

PAULISSEN, E. 1973. "De morfologie en de kwartairstratigrafie van de Maasvallei in Belgisch Limburg." *Verhandelingen van de Koninklijke Vlaamse Academie voor Wetenschappen, Letteren en Schone Kunsten van België. Klasse der Wetenschappen XXXV*, Nr. 127. 158.

VANDEPUTTE, O. 2009. "Limburg." *Erfgoedbibliotheek van de Belgische gemeenten*. Uitgeverij Lannoo nv: Tielt.

VLAAMSE RAAD. 10 mei 1983. *Bulletin van vragen en antwoorden*. Nr. 14.

Websites (geraadpleegd maart 2016):

<https://geo.onroenderfoed.be>

<https://cai.onroenderfgoed.be>

<https://onderzoeksbalans.onroenderfgoed.be/onderzoeksbalans/archeologie>

www.dov.vlaanderen.be

www.geopunt.be

Bijlage 1: Overzicht van de gerealiseerde wegenis en woningen

Bijlage 2: Verkavelingsplan

Bijlage 3: Bevestigingsbrief OE

Bijlage 4: Overzicht van de fasering tot aanvraag verkavelingswijziging.





ONTVANGEN 13 MAART 2013

Kopie Geotec

DILSEN-STOKKEM

GIJSEN PETER i.n.v. GEOTEC STUDIEBUREAU BVBA
Riemsterweg 117
3740 Bilzen (Martenslinde)

uw kenmerk

telefoonnummer

089 79 08 26

ons kenmerk

A201222

faxnummer

089 79 08 33

contactpersoon

Jos Wijnen

e-mail

jos.wijnen@dilsen-stokkem.be

datum

11 MAART 2013

Aanvraag verkavelingsvergunning van GIJSEN PETER, Riemsterweg 117, 3740 Bilzen (Martenslinde) voor een perceel grond gelegen te Dilsen-Stokkem, Bautshoefstraat ZN, kadastrummer(s) (afd. 1) sectie C nr. 475 N (deel), (afd. 1) sectie C nr. 475 P (deel), (afd. 5) sectie B nr. 4 L, (afd. 5) sectie B nr. 5 B, (afd. 5) sectie B nr. 9 C, (afd. 5) sectie B nr. 11 E, (afd. 5) sectie B nr. 11 F, (afd. 5) sectie B nr. 12 F, (afd. 5) sectie B nr. 12 G, (afd. 5) sectie B nr. 12 H, (afd. 5) sectie B nr. 13 C (deel), (afd. 5) sectie B nr. 19 C (deel).

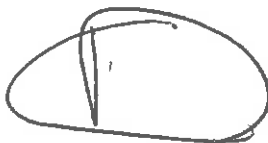
Geachte

Naar aanleiding van de bovenvermelde aanvraag tot verkavelingsvergunning, sturen wij u in bijlage de beslissing van het schepencollege d.d. 1 maart 2013.

Wij willen u vragen een digitale versie van de plannen (in dwg of shape formaat gegeoreferereerd en in pdf formaat) aan ons over te maken via jos.wijnen@dilsen-stokkem.be, met vermelding van ons dossiernummer A201222.

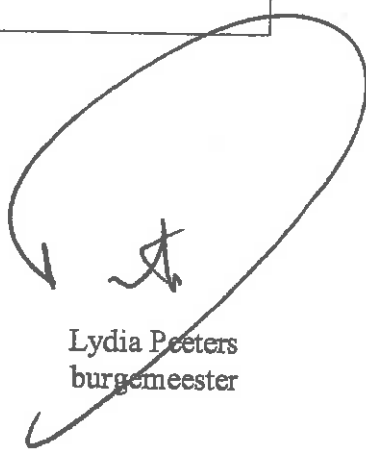
Met vriendelijke groeten

op last:



Katrien Hermans
secretaris, wnd

Vanwege het schepencollege:



Lydia Peeters
burgemeester

47
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1000 1000

8





DILSEN-STOKKEM

uw kenmerk

telefoonnummer

089 79 08 26

ons kenmerk

A201222

faxnummer

089 79 08 33

contactpersoon

Jos Wijnen

e-mail

jos.wijnen@dilsen-stokkem.be

datum

1 maart 2013

VERKAVELINGSVERGUNNING – formulier III

Aanvraagnr.: 201222

Dossiernr. R-O Limburg:

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door GEOTEC STUDIEBUREAU BVBA, PETER GIJSEN, met als adres Riemsterweg 117, 3740 Bilzen (Martenslinde), ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden, werd ontvangen op 30 november 2012.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 december 2012.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Bautshoefstraat ZN en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie C nr. 475 N (deel), (afd. 1) sectie C nr. 475 P (deel), (afd. 5) sectie B nr. 4 L, (afd. 5) sectie B nr. 5 B, (afd. 5) sectie B nr. 9 C, (afd. 5) sectie B nr. 11 E, (afd. 5) sectie B nr. 11 F, (afd. 5) sectie B nr. 12 F, (afd. 5) sectie B nr. 12 G, (afd. 5) sectie B nr. 12 H, (afd. 5) sectie B nr. 13 C (deel), (afd. 5) sectie B nr. 19 C (deel).

Het betreft een aanvraag tot verkavelingsvergunning.

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

• Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

• Externe adviezen

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 3 januari 2013 onder ref. BL-RO/12-09299 COMP/12/0269/LI, is als volgt gemotiveerd:

In toepassing van art. 90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet vroeg u advies over de aanvraag voor een verkavelingsvergunning/verkavelingswijziging met referentienummer A201222.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager voor het realiseren van de verkaveling een te ontbossen oppervlakte voorziet van 9.984 m² voor het realiseren van woningbouw en de nodige wegenis met infrastructuur.

Volgens het geldende plan van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan liggen de betrokken percelen in woonzone volgens het gewestplan Limburgs Maasland.

Tijdens een terreincontrole werd vastgesteld dat het perceel is bezet met spontane, jonge opslag van berk, grove den, zomereik, grauwe wilg, Amerikaanse eik en Amerikaanse vogelkers.

Advies mbt de stedenbouwkundige aanvraag:

De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Het bos heeft een relatief grote ecologische en/of landschappelijke waarde vanwege de soortensamenstelling en de ecologisch belangrijke open plekken.

Mits naleving van de voorwaarden opgenomen in dit advies zullen de aangevraagde werken geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur veroorzaken.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het realiseren van de verkaveling een ontbossing nodig van 9.984 m², waarvan 0 m² ter regularisatie van reeds uitgevoerde ontbossing.

De huidige ecologische waarde wordt duidelijk omschreven in de screening van het project i.k.v. de verplichting om een Project-MER op te stellen. We kunnen akkoord gaan met de besluiten van deze MER - screening en adviseren dat de voorgestelde mitigerende maatregelen worden opgenomen in de verkavelingsvergunning als voorwaarden.

De huidige structuurrijke beplanting is vooral van belang voor de aanwezige fauna en als verbindingsgebied met de omliggende natuurgebieden. Het verlies aan structurerende elementen door de verkaveling, kan opgevangen worden door het voorzien van nieuwe (laanbeplanting), structurerende lijnbeplanting en de natuurlijke inrichting van openbare zones binnen en aan de rand van het project.

Aandachtspunten bij het verlenen van de verkavelingsvergunning zijn de te voorziene laanbeplantingen, de verplicht aan te leggen structurerende beplanting ter hoogte van loten 1, 11, 12, 13, 14, 15, de natuurlijke inrichting van de tuinen in het noordelijk deel van de verkaveling, de natuurlijke inrichting van het bufferbekken en de aard van straatverlichting.

Deze aandachtspunten komen terug in de voorwaarden waaronder we de vergunningsaanvraag positief kunnen adviseren.

Beoordeling compensatievoorstel:

Na onderzoek van het compensatievoorstel keurt het Agentschap voor Natuur en Bos dit voorstel goed. De aanvrager is vrij gesteld van boscompensatie omwille van het spontaan karakter en de beperkte leeftijd van de aanwezige bebossing.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer COMP/12/0269/LI.

Besluit:

Om bovenvermelde redenen geeft het Agentschap voor Natuur en bos een (voorwaardelijk) advies voor de aangevraagde ontbossing en keurt het compensatievoorstel goed.

Volgende voorwaarden moeten in de verkavelingsvergunning / verkavelingswijziging worden opgenomen:

Voorwaarden in het kader van art. 90 bis van het Bosdecreet:

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 9.984 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.

- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/12/0269/LI;

- Omwille van het spontane karakter en de beperkte leeftijd (minder dan 22 jaar) van de aanwezige bosjes, is de aanvrager vrijgesteld van boscompensatie.

Bijkomende voorwaarden:

- De groeninrichting zoals omschreven in de motivatienota wordt onverminderd uitgevoerd. Omwille van mogelijke problemen met berkenallergie is een goed alternatief het gebruik van zwarte els in de omgeving van de wadi en als lijnbeplanting ten zuiden van de loten 1 en 11 en ten noorden van de loten 12, 13, 14, 15.

- Om de overgang van de woonwijk naar het Gerstenbos geleidelijk te maken is het voorzien van een houtwal met breedte ca. 5 meter langs het verlengde van de Bautshoefstraat een goede opportuniteit: in de wal kunnen (zuivere) grondoverschotten weggewerkt worden, de houtwal heeft betere ecologische potenties en de wal vormt een mooie verderzetting van de gehavende houtwal op de kruising met Modelstad. De beplanting op de wal kan worden uitgevoerd zoals omschreven in de motivatienota. Dit K.L.E. kan samen met de uitvoering van de wegenis en de nutsvoorzieningen worden aangelegd.

- Er is een discrepantie tussen de geschetste inrichting in de motivatienota en de summiere vertaling in de voorschriften voor wat betreft deze overgangszone. Deze inrichting moet beter vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

- De laanbeplanting moet over voldoende doorwortelbare bodem beschikken. We verwijzen hiervoor naar de bepalingen uit "Het Technisch Vademecum Bomen", "Harmonisch Park- en Groenbeheer".

- Omwille van de geschetste potenties als corridor voor vleermuizen, stellen we voor om diervriendelijke straatverlichting d.m.v. LED's te voorzien, alvast op de oostelijke ontsluitingsweg parallel met het kanaal nabij de wadi. Dit is de meest logische corridor voor vleermuizen. Deze straatverlichting wordt best in een

ambergelichte kleur (591nm) voorzien. Deze straatverlichting heeft een lange levensduur met een geringe onderhouds- en energiekost.

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurd (maar aangepast) compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de verkavelingsvergunning.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet het compensatievoorstel opnieuw aan ANB voorgelegd worden, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Belangrijk:

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en controle op de compenserende bebossing mogelijk te maken, is het belangrijk dat de vergunningverlenende instantie een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos.

Met hoogachting

Bert Vanholen

Provinciaal directeur

Het advies van **Brandweer** afgeleverd op 15 januari 2013 onder ref.857/00999.12.01, is als volgt gemotiveerd:

ADVIES omtrent de plannen dd. voor het uitvoeren van wegeniswerken, t.p. Bautshoefstraat, 3650 DILSEN-STOKKEM

Dossierbehandelaar : O/Lt. KESSELS R.

OPMERKINGEN

overeenkomstig het KB van 07.07.94, gewijzigd bij het KB van 19.12.97, het KB van 4.04.2003 en het KB van 13.06.2007 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en overeenkomstig het ARAB en de Codex over het welzijn op het werk.

1. De weg moet bruikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer (Bijlage 2 art.1.1).

De toegangsmogelijkheden moeten volgende karakteristieken vertonen:

- minimale vrije breedte: 4 m, 8 m voor de doorlopende stukken
- minimale vrije hoogte: 4 m
- minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15m aan de buitenkant
- maximale helling: 6 %
- draagvermogen: 13 ton asbelasting

2. Er dienen onder- of bovengrondse hydranten voorzien te worden die gevoed worden door het openbaar waterleidingennet via een leiding met minimale binnendiameter van 80 mm.

In de nijverheids- en handelszones en op de plaatsen met een grote bevolkingsdichtheid liggen de wateraansluitingen op een maximumafstand van 100 m van elkaar verwijderd.

ADVIES

Mits naleving van hoger vermelde opmerkingen en mits naleving van de voorschriften vervat in het ARAB, de Codex over het welzijn op het werk en het AREI, wordt voor de ons voorgelegde plannen een GUNSTIG ADVIES verleend.

Gezien, Maasmechelen, 15/01/2013

Kpt. PASS J.

O/Lt. KESSELS R.

officier-dienstchef

officier-onderzoeker

Brandweer Maasmechelen

Brandweer Maasmechelen

Het advies van **Onroerend Erfgoed - Archeologie** afgeleverd op 7 december 2012 onder ref. 4002/72041/99.61, is als volgt gemotiveerd:

cfr. decreet archeologie: geen bezwaar

onverminderd de vondstmeldingsplicht

Els Verbert

Coördinator Erfgoedbeheer

Het advies van **De Scheepvaart n.v.** afgeleverd op 10 januari 2013 onder ref. DBH-GBH-0021230, is als volgt gemotiveerd:

nv De Scheepvaart heeft geen bezwaar tegen de verkavelingsaanvraag van percelen te Dilsen-Stokkem, Bautshoefstraat, afdeling 1, sectie C, nummers 475 n deel, 475 p deel, afdeling 5, sectie B, nummers 4 L, 5B, 9C, 11E, 11F, 12F, 12G; 12 H, 13 C en 19 C deel, volgens het ingediend bouwdoossier.

Wateradvies

Het toepassen van de beoordelingsschema's, opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de watertoets, voor deze vergunningsaanvraag geeft aan dat de vergunningverlener de waterparagraaf opstelt. U kan hiervoor gebruik maken van de geautomatiseerde internettoepassing (<http://www.ciwwvlaanderen.be/watertoets.html>).

Hoogachtend

Erik Portugaels

gedelegeerd bestuurder

Het advies van **Provincie Limburg, Directie Ruimte, Dienst Water en Domeinen** afgeleverd op 16 januari 2013 onder ref. 124.02.10/S2013N004499, is als volgt gemotiveerd:

Advies in verband met onbevaarbare waterlopen van tweede of derde categorie over

- de watertoets voor vergunningsplichtige werken (artikel 8 decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003)

DOSSIER: EEN VERKAVELING AAN DE BAUTSHOEFSTRAAT

DEEL 1 INLICHTINGENFICHE

Aanvrager:

- naam en adres: Geotec Studiebureau bvba (Gijsen Peter), Riemsterweg 117 te 3740 Bilzen

- telefoon: 089 51 53 43

- e-mailadres: info@geotec.be

Ontwerper:

- naam en adres: Studiebureau Geotec bvba (Gijsen Peter), Riemsterweg 117, 3740 Bilzen

- telefoon: 089 51 53 43

- e-mailadres: info@geotec.be

Ligging van het perceel:

- kadaster: gemeente Dilsen-Stokkem, afdeling 1, sectie C, nrs. 475N, 475P & afdeling 5, sectie B, nrs. 4L, 5B, 9C, e.a.

- adres: Bautshoefstraat z/n

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

Documenten

- aanstiplijst bij stedenbouwkundige verordening: bijgevoegd

- het ingevulde beoordelingsschema voor het opstellen van de watertoets: bijgevoegd

Waterloop en machtiging

- watering: neen

- andere betrokken waterbeheerder:

o NV De Scheepvaart

- machtiging nodig: neen

DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(decreet integraal waterbeleid artikel 8)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied;

- Het perceel is daarenboven gelegen in:

- het bekken van de Maas

- het deelbekken Kikbeek en Ziepbeek.

2 Waterplannen

Het deelbekkenbeheerplan Kikbeek en Ziepbeek bevat hierover de volgende bepalingen: algemeen project

2.1.1.1 - Behoud en herstel sponswerking bodem moet maximaal nagestreefd worden.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer -artikel 5

De adviesvraag handelt in eerste instantie over:

- richtlijn gewijzigde afstroomhoeveelheid

- richtlijn gewijzigde rioleringstoestand

In de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s/ha. Vanaf een oppervlakte van meer dan 1 000 m² is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd

worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening (cfr. richtlijnen i.v.m. het aanleggen van verhardingen). Bijkomende maatregelen dringen zich hier dus op.

Gezien de bodemgesteldheid (cfr. bodemkaart) hier uitermate geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken moet de lozing van hemelwater op de riolering minimaal zijn. Er moet ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Dit kan door:

- een (eventueel gecompartmenteerd - o.w.v. het hoogteverschil) grachten- of greppelsysteem aan te leggen waar het hemelwater kan infiltreren, indien nodig met een overloop naar de riolering. Dit systeem moet bereikbaar zijn o.w.v. onderhoud. Het volume van de infiltratiegrachten moet gedimensioneerd worden op basis van een terugkeerperiode van de overloop van 10 jaar. Dit is te bepalen op basis van een uit te voeren infiltratieproef, waarbij ook de hoogste grondwaterstand moet worden bepaald. Richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in onderstaande tabel (huidig ontwerp: 0,76 ha te verwachten verharding a rato van 200 m² verharding per lot OB en 150 m² per lot HOB/GB). Grachten moeten vlak of in tegenhelling worden aangelegd.

- het opnemen in de verkavelingsvoorschriften dat ieder op eigen terrein voorziet in infiltratie van het hemelwater (bijvoorbeeld door een zinkput of verlaging in de groenzone: een ondiepe greppel, zouw). Deze voorziening moet gedimensioneerd worden volgens onderstaande tabel.

- de wegenis in waterdoorlatende verharding én fundering aan te leggen. Slokkers kunnen daarbij niet lager gelegen zijn dan het wegdek zodat ze als overloop fungeren.

- infiltreren in verlaagde bermen (die voldoende breed moeten zijn) kan indien deze kunnen vrijgehouden worden van gebruik, bv. voor parking. Dit kan vermeden worden door het aanwenden van straatmeubilair.

- Indien i.p.v. of in combinatie met de bovenstaande maatregelen geopteerd wordt voor een open, centraal (collectief) infiltratiebekken voor een gedeelte of de volledige verharde oppervlakte (wegenis/kavels) moet de infiltratievoorziening voor wat betreft de dimensionering eveneens voldoen aan onderstaande tabel (infiltratiebuizen worden hierbij niet in rekening gebracht als infiltratieoppervlakte, wel als buffervolume, tenminste het gedeelte van de buizen dat zich onder de overloop situeert). Op infiltratiebuizen kan geen leegloopleiding met spindelafsluiter voorzien worden. Er wordt gestreefd naar aansluitingen hierop aan de oppervlakte (principe "water op straat") om de centrale voorziening niet te diep te moeten aanleggen en nog als "wadi" te ontwikkelen. Eventueel worden er diverse wadi's in serie geschakeld.

infiltratiecap.	Minimale dimensioneringsvoorwaarden	of
20-50 mm/h (fijn zand)	350 m ³ /ha verharde oppervlakte (vo) en een opp. van de inf.voorz. van min. 3,5% van de aangesloten opp.	200 m ³ /ha
vo en 20% inf.opp.		
50-100	300 m ³ /ha vo en 3 % inf.opp.	200 m ³ /ha vo
en 7% inf.opp.		
100-250	250 m ³ /ha vo en 2,5 % inf.opp.	200 m ³ /ha vo
en 5% inf.opp.		
> 250 (grof zand)	200 m ³ /ha vo en 2 % inf.opp.	200 m ³ /ha
vo en 2% inf.opp.		

Aan deze voorwaarden is voldaan: de buffering bedraagt 215 m³ voor een aangesloten verharde oppervlakte van 0,77 ha bij een infiltratiecapaciteit van ca. 400 mm/h. Wel moet het voorzien van infiltratieputten (cfr. hydraulische nota) in de verkavelingsvoorschriften worden opgenomen)

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER (samenvatting)

1 Wateradvies i.v.m. de watertoets

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van 20 juli 2006, gewijzigd op 14 oktober 2011, is gebleken dat een verkaveling aan de Bautshoefstraat 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 volgende voorwaarden worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften

- elk perceel moet op eigen terrein na de hemelwaterput een infiltratievoorziening aanleggen (een zinkput of verlaging in de groenzone: een ondiepe greppel, zouw) met een minimaal volume van 4000 liter.

Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig.

Opgesteld te Hasselt d.d. 16 januari 2013

Raf Cox

bevoegd ambtenaar

011 23 73 91

raf.cox@limburg.be

Het advies van Infrac - Dienst Riolerings afgeleverd op 7. januari 2013 onder ref. rbhg/ph/VK2013-0014 + RIO/DI/R002821/KV/jl, is als volgt gemotiveerd:

Naar aanleiding van uw schrijven deel ik u mee dat er met betrekking tot voornoemde verkavelingsaanvraag kosten aan verbonden zijn.

Gelieve in de verkavelingsvergunning op te nemen dat de verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Infrac.

De verkavelaar zal een offerte ontvangen betreffende de kosten voor bovenstaande verkavelingsaanvraag.

Met vriendelijke groeten

Dirk Moerenhout

Relatiebeheer gemeente

Advies dd. 22 januari 2013:

Voorwaardelijk gunstig advies Infrac voor het rioleringsontwerp van de particuliere verkaveling:

"R002821 - DI Modelstad Bautshoefstraat"

Bij deze verleent Infrac voorwaardelijk gunstig advies aan het rioleringsontwerp opgesteld door Geotec op datum van september 2012 voor de aanleg van de riolerings in de verkaveling: Modelstad - Bautshoefstraat in de stad Dilsen-Stokkem aan ondergetekende:

Vestio - Havermarkt 22 te 3500 Hasselt

Dit advies is 2 jaar geldig vanaf de datum van opstelling door Infrac. Indien het project niet is uitgevoerd binnen deze periode, dient het ontwerp geactualiseerd te worden aan de op dat moment geldende wetgevingen en richtlijnen van Infrac.

Opmerkingen aangaande het ontwerp:

DWA streng tussen D6 en D1 aan $\pm 2\%$ te ontwerpen.

BOK D1 = 37,90. Geen pompstation (DWA streng in de Bautshoefstraat tot in Modelstad zodat het pompstation kan vermeden worden).

Het bestek met bijhorende meetstaat, de materiaalkeuze en de uitvoeringsmethoden, conform het typebestek van Infrac, blijven steeds geldig.

Ondergetekende verklaart zich akkoord met deze opmerkingen en zal het dossier in die zin aanpassen/vervolledigen en hij/zij verbindt zich er toe dit dossier bij het aanvragen van de verkavelingsvergunning toe te voegen. Wijzigingen aan het dossier ten gevolge van opmerkingen van andere vergunningsverleners dienen altijd aan Infrac gemeld te worden wanneer dit implicaties heeft op het goedgekeurde dossier. Infrac zal niet zonder meer de wijzigingen goedkeuren en aanvaarden!

Tevens zal ondergetekende de ontwerpplannen en de as-buitplannen met aanduiding van de huisaansluitingen en wachtaansluitingen, digitaal (dwg-file - min. versie 2007) aan netaanleg@infrac.be bezorgen.

De verkavelaar voorziet in het bestek dat Infrac toezicht uitoefent op de rioleringswerken, meer in het bijzonder dienen de waterdichtheidsproeven en de slagsondes in aanwezigheid van de toezichter van Infrac, uitgevoerd te worden. De verkavelaar verbindt zich hiertoe deze proeven zo uit te laten voeren en verklaart zich hiermee akkoord.

Indien de resultaten van de zandcementproef niet de vereisten waarden uit het SB250 v 2.2 halen, zijn de resultaten niet aanvaardbaar en zal de overdracht van de riolerings naar Infrac geweigerd worden. De eenheidsprijs voor de fundering en omhulling in zandcement voor de berekening van de rafactie, voor Infrac, is 15 €/lm voor de DWA-leiding, 25 €/lm voor de RWA-leiding, en 5 €/lm voor huisaansluitingen.

De camera-inspectie van de volledige riolerings en van alle DWA huisaansluitingen en 20% van de RWA- en kolkaansluitingen dient door een erkend labo uitgevoerd te worden, volgens de beschrijving van het SB 250 en de aanvullingen in het Infrac typebestek versie 2012.

Infrac levert de huisaansluitputjes. Om beschadigingen hieraan te voorkomen, dient er na de plaatsing ervan rond de putjes een grondophoging voorzien te worden (aanaarden). Deze huisaansluitputjes dienen geplaatst te worden zoals op de door Infrac goedgekeurde plannen. Indien tijdens de uitvoering en/of na einde der werken blijkt dat de putjes verkeerd geplaatst zijn, zal Infrac de werkelijke verplaatsingskost doorrekenen aan de verkavelaar. Wanneer er bovendien na het einde der werken, een herverkaveling plaatsvindt, waardoor er bijkomende putjes nodig zijn, zal Infrac ook deze werkelijke kost aan de verkavelaar doorrekenen.

De verkavelaar dient drie coördinatievergaderingen met alle partijen te beleggen:

- een eerste bij het voorontwerp,
- een tweede bij het ontwerp
- en een derde na aanbesteding en vóór de aanvang der werken.

De uitnodigingen voor Infrax dienen verstuurd te worden 21 dagen vóór de vergadering, naar netaanleg@infrax.be.

De verkavelaar nodigt de regio-ingenieur Erwin Goossens (erwin.goossens@infrax.be) uit op de startvergadering met de aannemer, min. 21 dagen vóór de startvergadering.

De aanwezigheid van een afgevaardigde van Infrax voor de aanvaarding van de uitgevoerde werken is een vereiste.

Ten laatste een week vóór de voorlopige oplevering, dienen volgende documenten aan de toezichter van Infrax overhandigd te worden:

- werkverslagen,
- postinterventiedossier met as built,
- proefresultaten en attesten, huisaansluitfiches met de foto's

Opgesteld te Hasselt op datum van: 22/01/2013

Dit advies is 2 jaar geldig vanaf de datum van opstelling door Infrax.

Handtekening aanvrager

Voor Infrax
i.o. Kathleen Vanderstraeten
Raf Bellers
Manager Kenniscentrum Riolering

Het advies van **Afdeling Operationeel Waterbeheer van de Vlaamse Milieumaatschappij** afgeleverd op 9 januari 2013 onder ref. WT 2012 G 1528, is als volgt gemotiveerd:

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006.

De locatie Dilsen-Stokkem, Afdeling 1, sectie C en Afdeling 5, Sectie B ter hoogte van de Bautshoefstraat is volgens de watertoetskaarten infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming.

De aanvraag omvat het verkavelen van een aantal percelen voor 39 bouwloten. Er wordt in totaal 7.656 m² verharding aangelegd voor de wegenis (asfalt en betonstraatstenen).

Voor de hemelwaterafvoer, ook deze afkomstig van verharde oppervlakten binnen het openbaar wegdomein, moet voldaan worden aan de bepalingen van art. 6.2.2.1.2§4 van Vlarem II waarin is opgenomen dat onverminderd andere wettelijke bepalingen voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven moet worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater en tot slot lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat. Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering. Er wordt een wadi aangelegd met een buffervolume van 215 m³. Zowel het hemelwater afkomstig van de wegenis als de overlopen van de hemelwaterputten worden via poreuze betonbuizen afgeleid naar deze wadi en aangelsoten via een overstortconstructie. We kunnen er vanuit gaan dat hiermee aan bovenvermelde voorwaarden is voldaan aangezien ook een deel van het hemelwater zal kunnen infiltreren in deze betonbuizen.

De nieuwe DWA-leidingen worden aangesloten op de bestaande riolering in de Bautshoefstraat. De aanleg van riolering binnen de verkaveling moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

Naar het aspect grondwaterstroming kunnen we stellen dat de aanleg van de ondergrondse constructies eventueel een bronbemaling met zich kan meebrengen. Indien men van plan is te bemalen moet minstens een melding volgens Vlarem (klasse 3) van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingwater verwijzen wij eveneens naar Vlarem II art. 6.2.2.1.2 § 5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingwater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingwater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan wanneer het conform de beste beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

Voor wat betreft het aspect grondwaterkwaliteit worden geen significant negatieve effecten verwacht.

Aanvullend willen we er reeds op wijzen dat de individuele woningen overeenkomstig onderstaande aandachtspunten moeten onderworpen worden:

- hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering (regenwaterafvoer - blauw) resp. DWA riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);
- de afwatering moet voldoen aan de GSV;
- per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd;
- hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht;
- verharde oppervlakken voor inritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.

Besluit

Het project wordt gunstig geadviseerd voor het domein grondwater.

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
- de lozing van bemalingswater moet voldoen aan artikel 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
- de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen.

Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

• Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 19 februari 2013. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

PV van openbaar onderzoek

De verkavelingsaanvraag moet openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002:

- a. door de zorgen van de aanvrager, de aanplakking vanaf 12 december 2012 op het terrein waar de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden;
- b. door het stadsbestuur, door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 12 december 2012 tot 10 januari 2013;

er werden 2 schriftelijke bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften gaan uit van:

JACOBS Jean en Ivonne en GEURTS-VAESSEN Fred en Ine, Modelstad 42, 44, 3650 Dilsen-Stokkem

Bart JACOBS, Klissenstraat 2, 3660 Opglabbeek

Behandeling van de bezwaren

JACOBS Jean en Ivonne en GEURTS-VAESSEN Fred en Ine, Modelstad 42, 44, 3650 Dilsen-Stokkem

Datum: 10 januari 2013

Bezw(a)ar(en): Met deze brief tekenen ondertekende Jean en Ivonne Jacobs wonende Modelstad 42 en Fred en Ine Geurts - Vaessen wonende Modelstad 44 te Lanklaar onder voorbehoud bezwaar aan tegen de aanvraag tot verkaveling van de heer Peter Gijzen met als adres Riemsterweg 117, 3740 Bilzen (Martenslinde) met betrekking op het terrein met als adres Bautshoefstraat.

In onze bezwaarbrief van 05-03-2012 hebben we duidelijk gemaakt dat door de ligging en de opbouw van de woningen gelegen de Zuid-Willems Vaart, wij van mening zijn dat onze privacy ernstig aangetast wordt.

Tijdens ons gesprek met de Heer Josse Mathijs (Vestio) en de Heer Peter Gijzen is ons toegezegd dat de genoemde woningen op het woon-niveau aan de straatzijde (niveau jaagpad) geen ramen zullen hebben. Indien dit daadwerkelijk van toepassing is, hebben wij wat dit punt betreft geen bezwaar meer.

Ook is er gesproken over het aan te leggen waterbuffer gebied. De heer Josse Mathijs en de heer Peter Gijzen hebben ons toegezegd dat er gezorgd wordt voor een goede afwatering zodat wij ons geen zorgen hoeven te maken en dat er voldoende wateropvang- en afvoer is voorzien.

Mits deze genoemde toezeggingen van toepassing zijn, hebben wij verder geen bezwaar tegen de genoemde verkavelingsaanvraag.

Met vriendelijke groeten

Jean en Ivonne Jacobs Fred en Ine Geurts - Vaessen

* het bezwaarschrift wordt gedeeltelijk weerhouden. Het bezwaarschrift heeft betrekking op

1. verstoring van de privacy wegens de opbouw van de woningen aan de Zuid-Willemsvaart met het woongedeelte op de verdieping. In de verkavelingsvoorschriften wordt bepaald dat op de loten 36, 37, 38 en 39 de westelijke gevel (voorgevel) op de verdieping maximaal gesloten gehouden wordt.

2. het infiltratiebekken dat voorzien is ter hoogte van de achtertuin van de bezwaarindieners. Het principe om het hemelwater op het eigen terrein te houden wordt ook in deze verkaveling toegepast. Dit houdt in dat het hemelwater van de woningen en verharde oppervlakken in afnemende graad van prioriteit wordt opgevangen voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagde afvoer naar een regenwaterafvoerleiding in de straat. In de verkavelingsvoorschriften wordt opgenomen dat voor elke woning na de hemelwaterput ook een infiltratievoorziening van minimaal 4000 liter verplicht wordt.

De regenwaterafvoerleiding van het openbaar domein wordt via poreuze buizen afgeleid naar de wadi en aangesloten via een overstortconstructie. Het infiltratiebekken heeft een buffercapaciteit van 215 m³. Aangezien een groot deel van het hemelwater zal kunnen infiltreren in deze poreuze betonbuizen, is geen overlast te verwachten. De DWA-leidingen van de volledige verkaveling worden aangesloten op de bestaande riolering van de Bautshoefstraat.

Bart JACOBS, Klissenstraat 2, 3660 Opglabbeek

Datum: 10 januari 2013

Bezw(a)ar(en): Hierbij wil ik u laten weten dat we, na een positief gesprek met de heer Peter Gijsen i.n.v. Geotec en de heer Mathijs Josse i.n.v. Vestio, dat de waterbuffer-zone die aangelegd zal worden en grenzend aan mijn eigendom, zijnde perceel nr. sectie B 21 H 2, toch voor overlast zou kunnen zorgen bij zeer extreme weersomstandigheden.

Niet wetende of de afvoermogelijkheden voldoen die nu extra water en afvalwater van +/- 40 nieuwe woningen en extra verhardingen zoals wegen en opritten te verwerken krijgen.

Indien er toch iets extreems met wateroverlast zou gebeuren in de toekomst, u dan ook hier de verantwoordelijkheid voor neemt en de nodige aanpassingen zult uitvoeren.

U hiermee van dienst te zijn geweest, dank ik u reeds bij voorbaat.

Hoogachtend

Jacobs Bart

* het bezwaarschrift wordt niet weerhouden. Het bezwaarschrift heeft betrekking op het infiltratiebekken dat voorzien is ter hoogte van de achtertuin van de bezwaarindieners. Het principe om het hemelwater op het eigen terrein te houden wordt ook in deze verkaveling toegepast. Dit houdt in dat het hemelwater van de woningen en verharde oppervlakken in afnemende graad van prioriteit wordt opgevangen voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagde afvoer naar een regenwaterafvoerleiding in de straat. In de verkavelingsvoorschriften wordt opgenomen dat voor elke woning na de hemelwaterput ook een infiltratievoorziening van minimaal 4000 liter verplicht wordt.

De regenwaterafvoerleiding van het openbaar domein wordt via poreuze buizen afgeleid naar de wadi en aangesloten via een overstortconstructie. Het infiltratiebekken heeft een buffercapaciteit van 215 m³. Aangezien een groot deel van het hemelwater zal kunnen infiltreren in deze poreuze betonbuizen, is geen overlast te verwachten. De DWA-leidingen van de volledige verkaveling worden aangesloten op de bestaande riolering van de Bautshoefstraat.

Toetsing van de regelgeving en beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en van de adviezen

- Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen en bijhorende voorschriften

Voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is, bestaat geen door de Koning/Minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling.

Het goed ligt in het gewestplan Limburgs Maasland, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 1 september 1980.

Volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt het goed in een 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 (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

- Bepaling van het plan van toepassing op de aanvraag

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

- Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is naar bestemming hiermee in overeenstemming.

- Verordeningen

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Wonen

De aanvraag is, wat betreft de perceelsoppervlakte, in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Wonen, goedgekeurd door de deputatie op 5 maart 2009 (B.S. 17 april 2009).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 en latere wijzigingen.

- Andere zoneringsgegevens van het goed

Waterproblematiek

Watertoets:

Het perceel is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig, infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Op 9 januari 2013 heeft de Afdeling Operationeel Waterbeheer van de Vlaamse Milieumaatschappij een gunstig advies verleend.

Hemelwater:

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (BVR van 1 oktober 2004) en de gemeentelijke verordening van 24 november 1999 inzake de installatie van hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, moeten alleszins nageleefd worden.

- Externe adviezen

Onroerend Erfgoed Limburg heeft op 7 december 2012 aangegeven geen bezwaar te hebben, onverminderd de vondstmeldingsplicht.

Op 3 januari 2013 werd door het Agentschap voor Natuur en Bos een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Op 7 januari 2013 werd door Infrax een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Op 10 januari 2013 werd door de NV De Scheepvaart een gunstig advies verleend.

Op 15 januari 2013 werd door de brandweer Maasmechelen een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Op 16 januari 2013 werd door de Dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

- Beschrijving aanvraag en omgeving

De aanvraag beoogt het verkavelen van gronden voor het oprichten van 39 grondgebonden woningen. Aan de zijde van de Bautshoefstraat worden 4 open residentiële woningen voorzien als afwerking van het bestaande straatbeeld. De overzijde van de Bautshoefstraat is gelegen in een natuurgebied en is grotendeels bebost.

Langsheen de Zuid-Willemsvaart worden 14 bescheiden woningen voorzien die een typologie volgen van "wonen aan het water".

Aan de noordzijde worden 3 open en 2 gekoppelde bebouwingen voorzien in het groen. Binnen de lus worden 16 open bebouwingen voorzien.

De hoofdontsluiting zal gebeuren via een nieuwe weg die aansluit op de Bautshoefstraat met een secundaire ontsluiting naar de Modelstad.

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorgestelde verkavelingsconcept werd in vooroverleg besproken met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de ontwerper en de projectontwikkelaar.

Op 29 juli 2008 werd een verkavelingsvergunning afgeleverd voor 5 loten aan de zijde van de Bautshoefstraat. Hier werd al een deel openbaar domein aangelegd richting het achterliggend woongebied. Wegens het residentieel karakter van de verkaveling en de niet kernversterkende ligging wordt een dichtheid van 15w/ha gevolgd.

De aanvraag valt onder toepassing van artikel 4.1.8 en 4.1.16 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid inzake de realisatie van een sociale last. Op 8 maart 2012 stelde gemeenteraad een Reglement Sociaal Wonen op. Artikel 3 van dit reglement bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan verkavelingen van maximaal 49 loten bestemd voor woningbouw, ongeacht de grondoppervlakte van de verkaveling of groepswoningbouwprojecten waarbij maximaal 49 woonegelegenheden ontwikkeld worden, kan afzien van het opleggen van een sociale last. Voor dit project wordt afgezien van het opleggen van een sociale last.

De aanvraag valt onder toepassing van artikel 4.2.1 en 4.2.5 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid inzake de realisatie van een bescheiden last. De aanvraag is hiermee in overeenstemming. De bescheiden last wordt opgelegd op 8 loten (loten 32 t/m 39). De uitvoering van de bescheiden last dient gewaarborgd te worden door het verlenen van een aankoopoptie conform artikel 4.2.6 §2 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Voor de woningen aan de kanaalzijde (loten 26 t.e.m. 39) situeren de leefruimtes zich op de verdieping en de slaapruidtes op het gelijkvloers. Er wordt gekozen voor een strakke architectuur met plat dak.

De rest van de kavels worden verkocht op de vrije markt. De garages worden in pandig voorzien.

De natuurwaarden zijn het hoogst aan de zijde van het kanaal.

In het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos worden voorwaarden opgenomen in verband met het behoud van de bestaande oude bomenrijen en de integratie van het bestaande beplanting (natuurwaarden) in de verkavelingsvoorschriften.

De voorgestelde inplanting van de nieuwe woningen is op een ruime afstand voorzien t.o.v. de bestaande woningen met terrassen. Er wordt een wadi voorzien op het laagste punt van het plangebied. Dit infiltratiebekken voor hemelwater is aangepast en wordt ter hoogte van de achtertuinen van de woningen van bezwaarindieners ingeplant, met groenaanplanting waardoor een overgang gevormd wordt tussen de verkaveling en de bestaande bebouwing.

Op plan 4/8 ontwerpplan is te zien dat ter hoogte van de pleinen geen ruimte meer is voor de aanleg van de nutsleidingen buiten de stoepen. Vermits de woningen pas gebouwd worden na de aanleg van de leidingen en zodoende de stoep telkens dient opengebroken, lijkt het niet wenselijk deze aan te leggen tijdens de werken.

De verkavelaar dient het bedrag ter waarde van de aan te leggen stoepen (37 147,2€) te storten op rekening van de stad, die de stoepen dan aanlegt nadat de laatste woning in gebruik is.

Op het verkavelingsplan staan bomen ingetekend op het openbaar domein. Indien mogelijk worden de bomen ingeplant ter hoogte van de laterale perceelsscheidingen en rekening houdend met de voorziene straatverlichting door Infrax.

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en het voorgestelde verkavelingsontwerp is bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

- ALGEMENE CONCLUSIE:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Verkavelingsvergunning kan verleend worden voor de loten 1 t.e.m. 39, op voorwaarden dat:

- * de uitvoering van de bescheiden last gewaarborgd wordt door het verlenen van een aankoopoptie conform artikel 4.2.6 §2 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid
- * de aangepaste verkavelingsvoorschriften, opgesteld door de stad, gevolgd worden
- * de infrastructuurwerken worden aangelegd overeenkomstig de plannen, het concept rioleringsstelsel, wegenis en beplanting, het lastenboek (bijzonder bestek en opmetingsstaat) en het besluit van de gemeenteraad d.d. 11 februari 2013;
- * er een bespreking met de nutsmaatschappijen komt (alle nutsleidingen zijn ten laste van de verkavelaar);
- * de technische dienst van de stad tijdig verwittigd wordt van de aanvang der werken, van de werfvergaderingen en van de data van de keuringen;
- * voor de oplevering van de werken de verkavelaar de eindafrekening van alle werken doorstuurt naar de Financiële dienst van de stad, nodig voor de waardebepaling van de grondoverdracht in de gemeentelijke boekhouding

* uiterlijk bij de overdracht in het openbaar domein, aan de stad een digitaal asbuilplan van de verkaveling wordt bezorgd in Lambert-72 coördinaten met de juiste perceelsafmetingen van alle loten;

* binnen de vier maanden na de voorlopige oplevering van de werken (inclusief alle nutsvoorzieningen, beplanting en signalisatie) zonder opmerkingen en onder voorwaarde dat Infrax instaat voor het onderhoud van het rioleringsstelsel, het openbaar domein kosteloos wordt overgedragen aan het stadsbestuur, zoals vermeld in het gemeenteraadsbesluit van 11 februari 2013 d.m.v. een notariële akte. De kosten van de notariële akte zijn ten laste van de verkavelaar.

De verkoop van bouwloten of het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning kan slechts gebeuren vanaf de inlijving in het openbaar domein of nadat een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend, voor de uit te voeren werken en voor de inlijving bij het openbaar domein van de loten 40A en 40B "gratis af te staan aan de stad" met een oppervlakte van respectievelijk 72a 74ca en 03a 97ca.

Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts afgeleverd worden na het verlijden van de notariële akte, waarin het openbaar domein wordt overgedragen aan de stad.

* van de akte van overname een afschrift wordt bezorgd, zodat dit kan overgemaakt worden aan de dienst der werken voor de uitvoering van het nodige onderhoud.

* De verkavelaar dient het bedrag ter waarde van de aan te leggen stoepen (37 147,2€) te storten op rekening van de stad, die de stoepen dan aanlegt nadat de laatste woning in gebruik is.

* de voorwaarden opgelegd door de Brandweer Maasmechelen gevolgd worden, te weten:

de weg moet bruikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer (Bijlage 2 art. 1.1).

De toegangsmogelijkheden moeten volgende karakteristieken vertonen:

- minimale vrije breedte: 4 m, 8 m voor de doorlopende stukken
- minimale vrije hoogte: 4 m
- minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant
- maximale helling: 6 %
- draagvermogen: 13 ton asbelasting

Er dienen onder- of bovengrondse hydranten voorzien te worden die gevoed worden door het openbaar waterleidingennet via een leiding met minimale diameter van 80 mm. In de nijverheids- en handelszones en op de plaatsen met een grote bevolkingsdichtheid liggen de wateraansluitingen op een maximumafstand van 100 m van elkaar verwijderd.

* de voorwaarden opgelegd door de sectie Waterlopen van de provincie Limburg gevolgd worden

* de voorwaarden opgelegd door de Afdeling Operationeel Waterbeheer van de Vlaamse Milieumaatschappij gevolgd worden

* de voorwaarden opgelegd door het Agentschap voor Natuur en Bos gevolgd worden, te weten:

- De groeninrichting zoals omschreven in de motivatienota wordt onverminderd uitgevoerd. Omwille van mogelijke problemen met berkenallergie is een goed alternatief het gebruik van zwarte els in de omgeving van de wadi en als lijnbeplanting ten zuiden van de loten 1 en 11 en ten noorden van de loten 12, 13, 14, 15.

- Om de overgang van de woonwijk naar het Gerstenbos geleidelijk te maken is het voorzien van een houtwal met breedte ca. 5 meter langs het verlengde van de Bautshoefstraat een goede opportuniteit: in de wal kunnen (zuivere) grondoverschotten weggewerkt worden, de houtwal heeft betere ecologische potenties en de wal vormt een mooie verderzetting van de gehavende houtwal op de kruising met Modelstad. De beplanting op de wal kan worden uitgevoerd zoals omschreven in de motivatienota. Dit K.L.E. kan samen met de uitvoering van de wegenis en de nutsvoorzieningen worden aangelegd.

- De laanbeplanting moet over voldoende doorwortelbare bodem beschikken. We verwijzen hiervoor naar de bepalingen uit "Het Technisch Vademecum Bomen", "Harmonisch Park- en Groenbeheer".

- Omwille van de geschetste potenties als corridor voor vleermuizen, stellen we voor om diervriendelijke straatverlichting d.m.v. LED's te voorzien, alvast op de oostelijke ontsluitingsweg parallel met het kanaal nabij de wadi. Dit is de meest logische corridor voor vleermuizen. Deze straatverlichting wordt best in een ambergele lichtkleur (591nm) voorzien. Deze straatverlichting heeft een lange levensduur met een geringe onderhouds- en energiekost.

* Indien mogelijk worden de bomen op het openbaar domein ingeplant ter hoogte van de laterale perceelsscheidingen en rekening houdend met de voorziene straatverlichting door Infrax.

de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Jos Wijnen

19 februari 2013

• Erfdienstbaarheden en wegaanleg

De inhoud van de aanvraag is volgens onze gegevens niet strijdig met door 's mensen toedoen gevestigde erfdiensbaarheden en/of met bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebied.

De verkavelingsaanvraag omvat:

- de aanleg van nieuwe verkeerswegen;

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in zitting van 11 februari 2013 het volgende beslist:

Gelet op de bepalingen opgenomen in de NGW;

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, inzonderheid artikel 42 en artikel 43 en haar uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op de verkavelingsaanvraag 'Modelstad' ingediend door GEOTEC STUDIEBUREAU BVBA Riemsterweg 117, 3740 Bilzen - Martenslinde voor 39 loten (open bebouwingen) i.n.v. Vestio nv (dossier A201222);

Overwegende dat het de ontwikkeling betreft van de verkaveling 'Modelstad' op de kadastrale percelen gelegen te Dilsen-Stokkem, Bautshoefstraat, 1ste afdeling, sectie C, nrs. 475 N (deel) en 475 P (deel) en 5de afdeling, nrs. 4 L, 5 B, 9 C, 11 E, 11 F, 12 F, 12 G, 12 H, 13 C (deel) en 19 C (deel);

Gelet op de verkavelingsvergunning dd. 29 juli 2008 afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen m.b.t. het verkavelen van grond langs de Bautshoefstraat in 5 bouwkavels voor open bebouwing en de gratis grondafstand van een deel wegenis; dat de wegenis op 07 november 2008 bij verkavelingsakte verleden voor notaris Filip Debucquoy werd overgedragen aan de stad;

Overwegende dat deze weg de eerste aanzet vormde ter ontsluiting van de voorliggende verkaveling 'Modelstad';

Overwegende dat het verkavelingsdossier een volledig technisch dossier wegeaanleg (met aanduiding wegtracé) en de gratis grondafstand om in te lijven bij het openbaar bevat;

Overwegende dat de gratis grondafstand betrekking heeft op:

- lot 40A met een oppervlakte van 72a 74ca;
- lot 40B, met een oppervlakte van 03a 97ca.

Gelet op de verklaring dd. 11 september 2012 gevoegd bij het dossier m.b.t. de gratis grondafstand van deze loten, ondertekend door de aanvrager (gevolmachtigde);

Overwegende dat de gemeenteraad overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een beslissing moet nemen over de zaak van de wegen en de gratis grondafstand;

Gelet op volgende plannen en documenten:

a) Het verkavelingsplan en het rooilijnplan met aanduiding van de gratis grondafstand van de loten 40A en 40B (dossier GT-110470-62) opgemaakt door Geotec, Infra - topografie - ruimte - expertise O.G. in september 2012 en aangepast op 17 oktober 2012;

b) Het technische dossier 'uitvoering van de wegen' (dossier GT-110470-62) opgemaakt door Geotec, Infra - topografie - ruimte - expertise O.G. in september 2012 (grondplan bestaande toestand, ontwerpplan, lengteprofielen, modeldwarsprofielen, kunstwerken, terreinprofielen, bestek en raming der werken).

Overwegende dat voor de gratis grondafstand een vrijstelling van de registratierechten kan worden gevraagd overeenkomstig artikel 161 van het wetboek der registratie;

Na beraadslaging;

Gelet op het resultaat van de stemming;

BESLUIT:

Artikel 1.- De gemeenteraad hecht goedkeuring aan:

a) Het verkavelingsplan en het rooilijnplan met aanduiding van de gratis grondafstand van de loten 40A en 40B (dossier GT-110470-62) opgemaakt door Geotec, Infra - topografie - ruimte - expertise O.G. in september 2012 en aangepast op 17 oktober 2012;

b) Het technische dossier 'uitvoering van de wegen' (dossier GT-110470-62) opgemaakt door Geotec, Infra - topografie - ruimte - expertise O.G. in september 2012 (grondplan bestaande toestand, ontwerpplan, lengteprofielen, modeldwarsprofielen, kunstwerken, terreinprofielen, bestek en raming der werken).

Artikel 2.- De gratis grondafstand gebeurt onder voorwaarde dat de verkavelingsvergunning wordt afgeleverd en Infrax instaat voor het onderhoud van het rioleringsstelsel.

Artikel 3.- De verwerving van de stad gebeurt voor algemeen nut, de werken (incl. nutsleidingen) worden uitgevoerd op kosten van de aanvrager.

Op basis van artikel 161 van het wetboek der registratie wordt een vrijstelling van de registratierechten gevraagd.

Artikel 4.- De overdracht van de loten 40A en 40B kan slechts plaatsvinden na de oplevering van de werken (inclusief alle nutsvoorzieningen) zoals beschreven in de plannen, de raming en het ontwerp bestek.

Artikel 5.- De verkavelaar (of zijn gemachtigde) is verplicht om: <H@ de afdeling Stedelijke Ontwikkeling (technische dienst) tijdig te verwittigen van de aanvang der werken, van de werfvergaderingen en van de data van de keuringen; <H@ een afschrift van de notariële akte, de eindafrekening en het asbuilplan (digitale versie) te bezorgen, zodat dit kan overgemaakt worden aan de Stedelijke Werkplaatsen ter uitvoering van het nodige onderhoud.

Artikel 6.- Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de verdere uitvoering van het besluit.

Artikel 7.- Een afschrift van dit besluit wordt overgemaakt aan GEOTEC STUDIEBUREAU BVBA, Riemsterweg 117, 3740 Bilzen - Martenslinde, de financieel beheerder en het Departement RO, Ruimtelijke Ordening Limburg.

• Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Het college van burgemeester en schepenen kan met betrekking tot de behandeling van de bezwaarschriften volledig instemmen met het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar, zoals in dit besluit opgenomen is.

• Beoordeling van de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de motivatie en de conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar, zoals dit omstandig in dit besluit is opgenomen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 1 MAART 2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

* de uitvoering van de bescheiden last dient gewaarborgd door het verlenen van een aankoopoptie conform artikel 4.2.6 §2 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid

* de aangepaste verkavelingsvoorschriften, opgesteld door de stad, dienen gevolgd te worden

* de infrastructuurwerken worden aangelegd overeenkomstig de plannen, het concept rioleringsstelsel, wegenis en beplanting, het lastenboek (bijzonder bestek en opmetingsstaat) en het besluit van de gemeenteraad d.d. 11 februari 2013;

* er dient een bespreking met de nutsmaatschappijen te komen (alle nutsleidingen zijn ten laste van de verkavelaar);

* de technische dienst van de stad dient tijdig verwittigd te worden van de aanvang der werken, van de werfvergaderingen en van de data van de keuringen;

* voor de oplevering van de werken dient de verkavelaar de eindafrekening van alle werken door te sturen naar de Financiële dienst van de stad, nodig voor de waardebeoordeling van de grondoverdracht in de gemeentelijke boekhouding

* uiterlijk bij de overdracht in het openbaar domein, dient aan de stad een digitaal asbuilplan van de verkaveling bezorgd te worden in Lambert-72 coördinaten met de juiste perceelsafmetingen van alle loten;

* binnen de vier maanden na de voorlopige oplevering van de werken (inclusief alle nutsvoorzieningen, beplanting en signalisatie) zonder opmerkingen en onder voorwaarde dat Infrax instaat voor het onderhoud van het rioleringsstelsel, dient het openbaar domein kosteloos overgedragen te worden aan het stadsbestuur, zoals vermeld in het gemeenteraadsbesluit van 11

februari 2013 d.m.v. een notariële akte. De kosten van de notariële akte zijn ten laste van de verkavelaar.

De verkoop van bouwloten of het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning kan slechts gebeuren vanaf de inlijving in het openbaar domein of nadat een afdoende financiële waarborg is gestort in handen van de gemeenteontvanger of in zijn voordeel op onherroepelijke wijze door een bankinstelling is verleend, voor de uit te voeren werken en voor de inlijving bij het openbaar domein van de loten 40A en 40B "gratis af te staan aan de stad" met een oppervlakte van respectievelijk 72a 74ca en 03a 97ca.

Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts afgeleverd worden na het verlijden van de notariële akte, waarin het openbaar domein wordt overgedragen aan de stad.

* van de akte van overname dient een afschrift bezorgd, zodat dit kan overgemaakt worden aan de dienst der werken voor de uitvoering van het nodige onderhoud.

* De verkavelaar dient het bedrag ter waarde van de aan te leggen stoepen (37 147,2€) te storten op rekening van de stad, die de stoepen dan aanlegt nadat de laatste woning in gebruik is.

* de voorwaarden opgelegd door de Brandweer Maasmechelen dienen gevolgd te worden, te weten: de weg moet bruikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer (Bijlage 2 art. 1.1).

De toegangsmogelijkheden moeten volgende karakteristieken vertonen:

- minimale vrije breedte: 4 m, 8 m voor de doorlopende stukken
- minimale vrije hoogte: 4 m
- minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant
- maximale helling: 6 %
- draagvermogen: 13 ton asbelasting

Er dienen onder- of bovengrondse hydranten voorzien te worden die gevoed worden door het openbaar waterleidingennet via een leiding met minimale diameter van 80 mm. In de nijverheids- en handelszones en op de plaatsen met een grote bevolkingsdichtheid liggen de wateraansluitingen op een maximumafstand van 100 m van elkaar verwijderd.

* de voorwaarden opgelegd door de sectie Waterlopen van de provincie Limburg dienen gevolgd te worden

* de voorwaarden opgelegd door de Afdeling Operationeel Waterbeheer van de Vlaamse Milieumaatschappij dienen gevolgd te worden

* de voorwaarden opgelegd door het Agentschap voor Natuur en Bos dienen gevolgd te worden, te weten:

- De groeninrichting zoals omschreven in de motivatienota wordt onverminderd uitgevoerd. Omwille van mogelijke problemen met berkenallergie is een goed alternatief het gebruik van zwarte els in de omgeving van de wadi en als lijnbeplanting ten zuiden van de loten 1 en 11 en ten noorden van de loten 12, 13, 14, 15.

- Om de overgang van de woonwijk naar het Gerstenbos geleidelijk te maken is het voorzien van een houtwal met breedte ca. 5 meter langs het verlengde van de Bautshoefstraat een goede opportuniteit: in de wal kunnen (zuivere) grondoverschotten weggewerkt worden, de houtwal heeft betere ecologische potenties en de wal vormt een mooie verderzetting van de gehavende houtwal op de kruising met Modelstad. De beplanting op de wal kan worden uitgevoerd zoals omschreven in de motivatienota. Dit K.L.E. kan samen met de uitvoering van de wegenis en de nutsvoorzieningen worden aangelegd.

- De laanbeplanting moet over voldoende doorwortelbare bodem beschikken. We verwijzen hiervoor naar de bepalingen uit "Het Technisch Vademecum Bomen", "Harmonisch Park- en Groenbeheer".

• Omwille van de geschetste potenties als corridor voor vleermuizen, stellen we voor om diervriendelijke straatverlichting d.m.v. LED's te voorzien, alvast op de oostelijke ontsluitingsweg parallel met het kanaal nabij de wadi. Dit is de meest logische corridor voor vleermuizen. Deze straatverlichting wordt best in een ambergele lichtkleur (591nm) voorzien. Deze straatverlichting heeft een lange levensduur met een geringe onderhouds- en energiekost.

* Indien mogelijk worden de bomen op het openbaar domein ingeplant ter hoogte van de laterale perceelsscheidingen en rekening houdend met de voorziene straatverlichting door Infrax.

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

De initiatiefnemer moet voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per bevestigde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van aanplakking. De vlaamse regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

De dossiervergoeding van 62,50 euro moet betaald worden op rekening 091-0131280-68 van de Provincie Limburg, Decentrale Ontvangsten, 3500 Hasselt, met vermelding van "beroep – art. 930 8200/702 35" en het bewijs van betaling moet bij het beroepschrift gevoegd zijn.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uitbreuk van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1 Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissingen van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijk argumentatie in verband met de beweerdte onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijk persoon of rechtspersoon is die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet in kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, 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 planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur 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 en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na slooping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische vereisten.

Mededeling

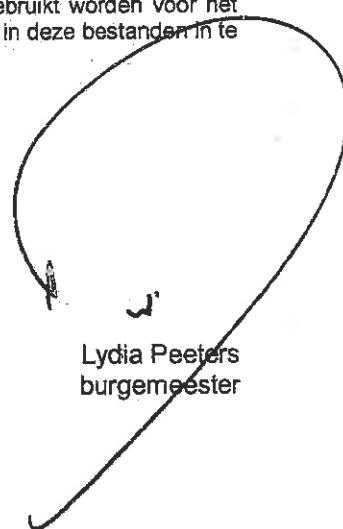
Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze 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.

Vanwege het schepencollege:

op last:



Katrien Hermans
secretaris, wnd



Lydia Peeters
burgemeester

