

College van Burgemeester en Schepenen

Besluit

GOEDGEKEURD
Zitting van 22 mei 2026
Ruimte - Omgeving

23	2026_CBS_00660	Tunnelstraat 24-26 te 3970 Leopoldsborg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen naar 2 loten voor halfopen bebouwing - Goedkeuring
-----------	-----------------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

Marleen Kauffmann, burgemeester; Erwin Van Pée, schepen; Wouter Beke, schepen; Franky Geypen, schepen; Katrien Ozeel, schepen; Lieve Pernet, schepen; Joke Lievens, algemeen directeur

Beschrijving

Aanleiding en context

Omgevingsloketnummer: OMV_2026011955

Dossiernummer: 2026/1v

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van percelen ingediend door de heer Johan Schoeters, St.-Janstraat 16, 2400 Mol, werd ontvangen op 29 januari 2026.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 9 februari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen aan de Tunnelstraat 24-26, 3970 Leopoldsborg, kadastraal gekend, eerste afdeling, Sie A nrs. 2459 A en 2460 A.

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning omvat het verkavelen van percelen naar 2 loten voor halfopen bebouwing (loten 1 en 2).

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 18 mei 2026 – verslag GOA 2026/1v.

Juridische grond

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

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Artikel 15 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen met unanimitéit

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen geeft de omgevingsvergunning 2026/1v, omgevingsnummer OMV_2026011955, af aan de aanvrager, de heer Johan Schoeters, St.-Janstraat 16, 2400 Mol tot het verkavelen van percelen gelegen aan de Tunnelstraat 24-26, 3970 Leopoldsburg, kadastraal gekend, eerste afdeling, Sie A nrs. 2459 A en 2460 A voor loten 1 en 2.

Artikel 2

De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, de adviesinstanties en de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften moeten worden opgevolgd:

- De stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1 en 2 zoals gevoegd bij voorliggend besluit van het college van burgemeester en schepenen waarbij omgevingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van percelen moeten worden gevolgd;
- Te verkavelen volgens het aangehecht verkavelingsplan van 22/01/2026;
- De constructievoorwaarden opgelegd in het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 27/03/2026 moeten opgevolgd worden:
 - Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 44m25 TAW).
 - Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
 - Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd.
 - Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
 - Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
 - Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
 - Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
 - Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
 - Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
 - Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
 - Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf, tenzij deze ophoging wordt gecompenseerd (bijvoorbeeld door een afgraving).
 - Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is
- De latere omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van de woningen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwater en de aspecten betreffende grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon (bemaling); dit betekent dat indien een droogzuiging (bemaling) vereist zou zijn, Deel 6 van VLAREM II, inzonderheid hoofdstuk 6.9 Winning van grondwater en boringen, artikel 6.9.1.4. dient nageleefd te worden;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 6 november 2024;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband;

- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar;
- De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk advies van De Watergroep van 3/03/2026 moeten opgevolgd worden: zie advies De Watergroep zoals opgenomen onder punt 6.1 Adviezen – Externe adviezen van het verslag GOA 2026-1v;
- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk advies van Fluvius van 11/02/2026 (kenmerk 5000122108) moeten opgevolgd worden: zie advies Fluvius zoals opgenomen onder punt 6.1 Adviezen – Externe adviezen van het verslag GOA 2026-1v;
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre van 10/02/2026 moeten opgevolgd worden: zie advies Wyre zoals opgenomen onder punt 6.1 Adviezen – Externe adviezen van het verslag GOA 2026-1v;
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus van 11/02/2026 moeten opgevolgd worden: zie advies Proximus zoals opgenomen onder punt 6.1 Adviezen – Externe adviezen van het verslag GOA 2026-1v.

De volgende bijkomende voorwaarden strikt op te volgen:

- Alle eventuele uitbreidingen van openbare nutsvoorzieningen (ook openbare verlichting) vallen ten laste van de verkavelaar (artikel 4.2.19 §1 en 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
- De verkavelaar handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de in de plaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling, of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door: 1° de storting van een afdoende financiële waarborg; 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deel de nodige waarborgen heeft gegeven (artikel 4.2.16 § 1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
- De bepalingen van artikel 5.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moeten naleefd worden.

Artikel 3

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt onmiddellijk door de aanvrager aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft.

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen vanaf de datum van aanplakking, bedoeld in artikel 4.7.19, § 3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Artikel 4

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

Bijlagen

1. Verslag GOA 2026-1v.pdf
2. Belangrijke bepalingen omgevingsvergunning verkavelingen.pdf
3. Stedenbouwkundige voorschriften.doc
4. nieuw verkavelingsplan Tunnelstraat.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen

Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar**Dossiernummer: 2026/1v****Omgevingsnummer: OMV_2026011955****1. ALGEMEEN**

Aanvrager: Johan Schoeters

Ligging: Tunnelstraat 24-26 te 3970 Leopoldsborg

Kadastraal gekend: Eerste afdeling, Sie A nrs. 2459 A en 2460 A.

De gemeente Leopoldsborg heeft op 29 januari 2026 een aanvraag ontvangen tot het bekomen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen.

Het bewijs van ontvankelijkheid en volledigheid werd afgeleverd op 9 februari 2026.

2. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning omvat het verkavelen van percelen naar 2 loten voor halfopen bebouwing (lot 1 en lot 2).

3. HISTORIEK

Op de te verkavelen percelen Sie A nrs. 2459 A en 2460 A

Geen vorige dossiers op deze percelen.

4. BESCHRIJVING VAN DE PLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

De percelen zijn gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg (Tunnelstraat), buiten het centrum van de gemeente Leopoldsborg maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen in open en halfopen bebouwingen variërend in hoogte, bouwstijl en materialen en met een verscheidenheid zowel in textuur als kleur. Aan de overzijde van de percelen bevindt zich een appartementencomplex.

De te verkavelen percelen Sie A nrs. 2459 A en 2460 A zijn momenteel braakliggend, de woningen die hierop lagen werden reeds afgebroken.

Het perceel Sie A nr. 2459 A heeft vooraan een breedte van 9,96 meter, links een diepte van 89,15 meter, rechts een diepte van 89,20 meter en achteraan een breedte van 9,68 meter. De oppervlakte bedraagt 875 m².

Het perceel Sie A nr. 2460 A heeft vooraan een breedte van 11,55 meter, links een diepte van 81,79 meter, rechts een diepte van 89,15 meter en achteraan een breedte van 11,92 meter. De oppervlakte bedraagt 1045 m².

Het perceel bevat geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen en er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.

Het project omvat het verkavelen van percelen naar 2 loten voor halfopen bebouwing.

5. STEDENBOUWKUNDIG LUK

5.1 Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

(VCRO ,ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)

Liqing volgens de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen

Gewestplan Hasselt-Genk:

Het perceel is gelegen binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk en de latere wijzigingen.

Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

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).

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.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Voor het gebied waarin het perceel gelegen is, bestaat geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is gelegen binnen de contouren van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening Kleinstedelijk Gebied Leopoldsburg' van 16 september 2015 – deelplan 1 – Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1. Deze voorschriften luiden als volgt: *"De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing"*.

Verkavelingen

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden.

Besluiten, decreten en verordeningen

- Het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater is van toepassing.
- Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen is van toepassing.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband is van toepassing.
- Het decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders is van toepassing.
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen is van toepassing.
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 6 november 2024 is van toepassing.

5.2 Andere voorschriften

(monumenten en landschappen, vogelrichtlijngebieden, habitatgebieden, erfdiensbaarheden, watertoets,...)

Decreet Integraal Waterbeleid - Watertoets

Volgens artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid, dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheersplan.

Voor deze aanvraag werd het watertoetsinstrument op het internet doorlopen.

De aanvraag werd eveneens getoetst aan de nieuwe advieskaarten zoals goedgekeurd in het watertoetsbesluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022. Hieruit blijkt dat perceel Sie A-nr. 2459 A vooraan deels gelegen is in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Er werd advies gevraagd aan de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer. Deze verleende op 27/03/2026 een voorwaardelijk gunstig advies.

Er mag gebouwd worden omdat de berging die verloren gaat beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover voldaan wordt aan de constructievoorwaarden. De constructievoorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning tot verkavelen van een perceel in de loten 1 en 2.

Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in bodem plaatselijk beperkt. Een positieve uitspraak is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwater voor de latere omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van woningen wordt gevolgd.

Indien in het project ondergrondse constructies worden voorzien, moet er rekening gehouden worden met de aspecten grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon. Hiervoor kan een bemaling noodzakelijk zijn.

Deel 6 van VLAREM II, inzonderheid hoofdstuk 6.9 Winning van grondwater en boringen, artikel 6.9.1.4, moet nageleefd worden.

De omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van woningen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake en hemelwater en de aspecten betreffende grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon en aan de constructievoorwaarden zoals opgenomen in het advies van de provincie Limburg, Waterbeheer.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid en aan de normen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en kan er besluitend gesteld worden dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

Onroerenderfgoeddecreet

Het decreet van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, inclusief de latere wijzigingen dient gevolgd te worden. Artikel 5.4.2. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (en latere wijzigingen) verplicht de aanvrager van een omgevingsvergunning om in bepaalde gevallen een bekrachtigde archeologienota bij de vergunningsaanvraag te voegen.

Met het decreet van 7 juli 2017 houdende wijziging van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, wat het archeologisch onderzoek bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem betreft, worden met terugwerkende kracht vanaf 28 juli 2017 een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Voor deze aanvraag werd de beslissingsboom doorlopen. Uit de resultaten volgde dat er geen archeologienota bij de aanvraag moet gevoegd worden. Er zijn bijgevolg geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Milieueffectenbeoordeling

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage II bij het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 (gewijzigd door het besluit van 1 maart 2013) onder rubriek 10b) Stadsontwikkelingsprojecten. Volgende mogelijke effecten werden besproken:

Mobiliteit:

Beperkte toename in het aantal vervoersbewegingen door de verkaveling (2 kavels). Vermits er nu geen knelpunten zijn, zullen de verwaarloosde bijkomende vervoersbewegingen ook niet leiden tot een knelpunt. De effecten worden als niet aanzienlijk geacht.

Bodem:

Tijdens de bouwfase kan er accidentele bodemverontreiniging optreden ten gevolge van lekken en -of morsverliezen tijdens het gebruik en onderhoud van het machinepark. Bij het optreden van dergelijke calamiteiten moet de aannemer onmiddellijk ingrijpen en de nodige maatregelen treffen om bodem- en grondwaterverontreiniging uit te sluiten.

Uitgravingen en nivelleringen leiden tot een aantasting van het bodemprofiel. In het projectgebied worden geen waardevolle bodems aangetroffen. Het effect op de bodem wordt bijgevolg geacht niet aanzienlijk te zijn.

Voor de aanleg van de ondergrondse delen is mogelijk bemaling noodzakelijk. Deze is zeer beperkt in omvang en bovendien tijdelijk van aard. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten op het grondwater verwacht.

Watersysteem:

Er is geen vervuiling van het afstromende hemelwater. De ondergrond bestaat uit een hoger gelegen, droge zandgrond met een grote wateropname. Het hemelwater wordt opgevangen door plaatselijke indringing in de ondergrond. Afhankelijk van het tijdstip en het al dan niet uitvoeren van ondergrondse constructies zal mogelijk bronbemaling noodzakelijk zijn. Deze fase is echter van tijdelijk aard, waarbij de impact minimaal zal zijn voor de omgeving mits de nodige veiligheidsmaatregelen in acht genomen worden.

Zie nota hemelwater. Al het regenwater zal in dringen in de ondergrond.

Luchtkwaliteit:

Tijdens de werken zullen werfmachines en werfverkeer luchtverontreinigende stoffen uitstoten. Deze zijn echter beperkt en van tijdelijke aard waardoor er geen aanzienlijke effecten op de luchtkwaliteit verwacht wordt.

Tijdens de bouw van de woningen zou er stofhinder kunnen ontstaan. Gezien het slechts om een tijdelijke hinder gaat, wordt het effect slechts beperkt geacht. Milderende maatregelen zoals vochtig houden van vergraven gronden kunnen de hinder beperken.

De door het project veroorzaakte verkeersemissies zijn beperkt wat betreft luchtverontreiniging. De impact als gevolg van deze emissies zal bijgevolg niet aanzienlijk zijn.

Geluid of trillingen:

Geluidshinder door verkeersemissies zijn minimaal gezien de beperkte omvang van het project (2 kavels).

Trillingen door verkeersemissies en werfmachines zijn verwaarloosbaar gezien de beperkte duur van het project.

Aangezien het een woonproject betreft, zijn er geen activiteiten gepland met een aanzienlijke geluidsproductie en trillingen.

Impactscore stikstof:

De Vlaamse overheid heeft een lijst gepubliceerd van vergunningsplichtige handelingen waarbij kan gesteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is aan 1%. Voor het verkavelen van gronden in functie van de bouw van ééngezinswoningen gelden richtlijnen in functie van de afstand tot een habitatrictlijngebied. De percelen in de aanvraag liggen meer dan 1000 m van habitatrictlijngebied.

Tijdens de aanlegfase : op basis van een Nederlandse studie van TNO kan aangenomen worden dat de NO_x emissies voor de bouw van een ééngezinswoning in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NO_x/jaar. De aanvraag betreft het bouwen van 2 ééngezinswoningen.

Rekening houdend met worst-case aannames, kan ik stellen dat er geen overschrijding is van de 1 % - drempelwaarde op een afstand van meer dan 1000 meter tot de grens van het dichtst bijgelegen habitatrictlijngebied, zodat deze drempel niet is overschreden.

Na de aanlegfase : het aantal vervoersbewegingen van een ééngezinswoning wordt bepaald als volgt : 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen /jaar.

De aanvraag betreft het bouwen van 2 ééngezinswoningen : dit betekent 8760 vervoersbewegingen/jaar.

De VITO tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 meter er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1 % drempel te overschrijden.

De 8.760 jaarlijkse licht vervoersbewegingen, zoals begroot voor de 2 ééngezinswoningen, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%.

Beoordeling MER

Bij de bouw van de voorziene woningen zijn ingrepen op en in de bodem noodzakelijk, hiervoor geldt dan de wetgeving op vlak van grondverzet en het gebruik van bodemmaterialen.

Tijdens de aanlegfase van de woningen kan er geluidshinder optreden door de aanvoer van materialen, alsook door de werkzaamheden in het kader van het projectvoornemen.

De hinder is echter tijdelijk van aard. Ze wordt als inherent aan de bouwfase beschouwd.

Het aspect water werd in de paragraaf hiervoor "Decreet Integraal Waterbeleid – Watertoets" besproken.

Op vlak van mobiliteit dient de gemeentelijke parkeerverordening te worden nageleefd: parkeervoorzieningen op het eigen perceel; de loten zijn ruimtelijk zodanig geconfigureerd dat hieraan kan worden voldaan.

Op basis van de beschikbare informatie zijn er geen aanwijzingen die op aanzienlijke effecten op menselijke gezondheid kunnen wijzen.

De aanvrager heeft de bepaling van de stikstofdepositie ten gevolge van vervoersbewegingen berekend: de impactscore van het project bedraagt minder dan 1 %.

De Vlaamse overheid heeft een lijst gepubliceerd van vergunningsplichtige handelingen waarbij kan gesteld worden dat bij worst case benadering de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan 1%. Voor het verkavelen van gronden in functie van de bouw van eengezinswoningen gelden richtlijnen in functie van de afstand tot een Habitatrichtlijngebied. De percelen begrepen in de aanvraag liggen op ongeveer 1.000 meter van Habitatrichtlijngebied.

Tijdens de aanlegfase: op basis van een Nederlandse studie van TNO kan aangenomen worden dat de NOx-emissies voor de bouw van een eengezinswoning in het slechtste geval (worst case) overeenkomen met 76 kg NOx/jaar. De aanvraag betreft het bouwen van 2 eengezinswoningen. Rekening houdend met worst-case-aanname, kan ik stellen dat er geen overschrijding is van de 1%-drempelwaarde op een afstand van 1.000 meter tot de grens van het dichtst bijgelegen habitatrichtlijngebied.

Na de aanlegfase: het aantal vervoersbewegingen van een eengezinswoning wordt bepaald als volgt: 2 vervoersbewegingen/dag * 4 personen * 365 dagen/jaar = 2.920 vervoersbewegingen/jaar. De aanvraag betreft het bouwen van 2 eengezinswoningen: dit betekent 5.840 vervoersbewegingen/jaar. De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en een afstand van 0 m er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden. De 5.840 jaarlijkse lichte vervoersbewegingen, zoals begroot voor de 2 eengezinswoningen, zijn ruim minder dan 70.000 jaarlijkse vervoersbewegingen. Bijgevolg zal de impactscore in de fase na de aanleg kleiner zijn dan 1%.

Op deze manier ben ik redelijkerwijze van oordeel dat deze aanvraag voldoet aan het Stikstofdecreet.

5.3 Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening

(VCRO, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften en verordeningen)

Gewestplan Hasselt-Genk

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan Hasselt-Genk van 3 april 1979.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De aanvraag is gelegen binnen het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Kleinstedelijk Gebied" (definitieve vaststelling 16 september 2015) – deelplan 1 (afbakeningslijn).

In deze zone gelegen binnen deelplan 1 gelden de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1. Deze voorschriften luiden als volgt: *de gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.*

Verkavelingen

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen.

Uitzonderingsbepalingen

Er zijn geen specifieke uitzonderingsbepalingen.

5.4 Verenigbaarheid met andere voorschriften

///

5.5 Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing op deze aanvraag.

5.6 Rioleringsstoets

De percelen zijn gelegen in centraal gebied.

6. Adviezen6.1 Externe adviezen

Provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer

Er werd op 9/02/2026 advies gevraagd aan de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer. Op 27/03/2026 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht (dossier 2026N166188-2026-261), gemotiveerd door:

'DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(art. 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018)

1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de categorie.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in woongebied
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
 - het bekken van de Nete
 - het deelbekken van de Grote Laak

2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd overstromingsregime.

Het perceel is gelegen in een pluviaal overstromingsgebied of aan de rand ervan : het kritisch overstromingspeil bedraagt 44m15 TAW.

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

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 44m25 TAW).
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.
- Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd.
- Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf, tenzij deze ophoging wordt gecompenseerd (bijvoorbeeld door een afgraving).

- *Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is*

DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het verkavelen van percelen naar 2 loten voor HOB bebouwing een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de constructievoorwaarden onder Deel 2 worden opgenomen in de vergunning.

*Het wateradvies is dan ook **voorwaardelijk gunstig**.*

De Watergroep

Er werd op 9/02/2026 advies gevraagd aan De Watergroep. Op 3/03/2026 werd voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht, gemotiveerd door:

'Advies van De Watergroep

Advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

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

** een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel*

** een studiekost per project*

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

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

** De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.*

** De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.*

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: Digitale watermeter | De Watergroep

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

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

Advies Waterbronnen

Geen bezwaar'

Fluvius

Er werd op 9/02/2026 advies gevraagd aan Fluvius. Op 11/02/2026 werd een voorwaardelijk gunstig advies (5000122108) opgemaakt, gemotiveerd door:

'Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat.

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via

www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten zeerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes.

Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren."

Wyre

Er werd op 9/02/2026 advies gevraagd aan Wyre. Op 10/02/2026 werd gunstig advies uitgebracht, gemotiveerd door:

'Ref.: 25226491

Advies Wyre: Aansluitbaar

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

Proximus

Er werd op 9/02/2026 advies gevraagd aan Proximus. Op 11/02/2026 werd gunstig advies uitgebracht, gemotiveerd door:

‘Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak.

6.2 Voorbespreking

Er heeft geen voorafgaande bespreking plaatsgevonden met het departement Omgeving.

7. Openbaar onderzoek

Het betreft geen vergunningsaanvraag zoals opgesomd in art. 11, 12, 13 of 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en bijgevolg diende een openbaar onderzoek gehouden.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden door het college van burgemeester en schepenen van 18/02/2026 tot en met 19/03/2026.

Het gemeentebestuur heeft de aanpalende eigenaars vóór de start van het openbaar onderzoek aangetekend in kennis gesteld van de aanvraag.

De voorgeschreven procedure werd gevolgd; er werden tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften ingediend.

8. BEOORDELING

8.1 Beoordeling van het stedenbouwkundig luik

Deze beoordeling – als uitvoering van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikelen 4.3.1. – 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Toetsing verkavelingsontwerp

De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning omvat het verkavelen van percelen naar 2 loten voor halfopen bebouwing (lot 1 en lot 2).

De percelen zijn gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg (Tunnelstraat).

Leopoldsborg is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

De percelen zijn gelegen buiten het centrum van de gemeente maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied met de daaraan gekoppelde woondichtheid van 25 woningen per hectare.

Het ontwerp voorziet een woondichtheid van 10 woningen per hectare (1920 m² ~ 2 woongelegenheden).

De na te streven woondichtheden moeten op een zodanige wijze gebeuren dat kwaliteitsvolle woonomgevingen worden gecreëerd. De dichtheid kan onder andere afhankelijk zijn van het bestaande omliggende weefsel, de ligging en de gebruikte woontypologie.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag van een omgevingsvergunning met de goede ruimtelijke ordening dient er in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. Het is ook van belang rekening te houden met voordien afgeleverde vergunningen of weigeringen en de vergunningverlenende overheid mag deze niet als onbestaande beschouwen.

Rekening houdend met het referentiebeeld in de omliggende omgeving, het bestaande omliggende weefsel, de ligging, de in de omgeving gebruikte woontypologieën en bouwdensiteit, de oppervlakte van de bouwloten en de ontworpen perceelconfiguratie is de voorgestelde woondichtheid aanvaardbaar.

Rekening houdend met de vorm en afmetingen van de loten kan de voorgestelde bouwtypologie, halfopen bebouwing, aanvaard worden.

De voorschriften voorzien in woningen met de standaard gehanteerde afmetingen. De schaal van de woningen is aanvaardbaar en de voorgestelde inplanting past binnen het straatbeeld en de vigerende normen.

Er is voldoende tuinzone voorzien.

Mobiliteitsimpact

Gezien de beperkte schaal van de nieuwe ontwikkelingen, wordt er geen significante impact op de verkeersontsluiting verwacht. Zie ook de bespreking hieromtrent onder punt 5.2 – Milieueffectenbeoordeling. Het parkeergebeuren kan worden opgelost op het eigen terrein. De aanvragen moeten voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen van 6 november 2024.

Water

Er werd advies gevraagd aan de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer (zie punt 6.1).

Ik volg het advies en de constructievoorwaarden dienaangaande; deze moeten onder punt 9 worden opgenomen; de verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover de voorwaarden onder deel 2 van het advies worden opgenomen in de vergunning.

Uit de toepassing van de watertoets blijkt dat de aanvraag geen betekenisvol schadelijk effect heeft op het watersysteem indien de latere omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van woningen voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwater en de aspecten betreffende grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon.

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor lot 1 en 2 moet het aantal woongelegenheden beperkt blijven tot één grondgebonden woongelegenheden (zorgwonen is toegestaan).

Rekening houdend met de kavelbreedte, de kaveldiepte en de achteruitbouwstrook, moeten de volgende voorschriften voor lot 1 en 2 in acht genomen worden:

- bestemming lot 1 en 2: maximum één grondgebonden woongelegenheden per kavel; zorgwonen en nevenbestemmingen (geen kleinhandel en geen horeca) zijn toegestaan;
- bouwvorm lot 1 en 2: halfopen bebouwing – in de vrijblijvende zijdelingse tuinstrook kan een ondergeschikt volume (d.w.z. een open volume met een maximum hoogte van 3m50 gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil voorzien worden binnen de zone aangeduid op het verkavelingsplan);
- inplanting lot 1 en 2: de voorgevel op 6 meter van de rooilijn – zoals grafisch weergegeven op het verkavelingsplan van 22/01/2026; de vrijstaande zijgevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- bouwdiepte voor lot 1 en 2: op het gelijkvloers maximum 17 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn); het creëren van een terras op de verdieping is niet toegelaten;
- bouwhoogte voor lot 1 en 2: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst – kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De kroonlijsthoogte in geval van platte daken bedraagt maximaal 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil); de hoogte van de delen bestaande uit één bouwlaag bedraagt maximum 4,30 meter, eventueel terrasmuurtje inbegrepen (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil);

- nokhoogte voor lot 1 en 2: maximaal 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil);
- dakvorm voor lot 1 en 2: hellende daken met een maximale dakhelling van 45° of platte daken of een combinatie van beide dakvormen; de eventuele nok verplicht evenwijdig met de Tunnelstraat;
- geschakelde bebouwing in één bouwblok (lot 1 en 2):
Om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel op de loten van de verkaveling te komen zal bij niet gelijktijdig bouwen het gabarit (kroonlijsthoogte en dakvorm) van de reeds bestaande of vergunde woning moeten gevolgd worden:
 - mits schriftelijk akkoord tussen de verschillende eigenaars van de loten in het bouwblok bepaalt de eerst bouwende het gabarit: kroonlijsthoogte en dakvorm liggen dan vast en moeten gevolgd worden;
 - bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: verplichte kroonlijsthoogte: 6,80 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil); verplichte dakvorm: overwegend hellende daken; nok evenwijdig met de Tunnelstraat; verplichte dakhelling: 40°;
- indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel;
- inritten: de breedte van de inrit wordt beperkt tot maximum 4,5 meter ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein. Bij een halfopen bebouwing met inpandige garage kan ofwel 1 inrit met een breedte van maximum 4,5 meter per lot of maximum 2 niet gekoppelde inritten van maximum 3 meter elk voorzien worden ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein;
- vrijstaande bijgebouwen: maximale oppervlakte voor lot 1 en 2: max. 40 m²;
 - het bijgebouw moet opgericht worden binnen de 50m te rekenen vanaf de rooijlijn;
 - vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens;
 - tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als de gevel wordt afgewerkt in gevelsteen of als het een open constructie betreft gesteund op palen (regenafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot) en mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar;
 - op 1 meter van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen; of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit;
 - maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter;
 - indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter;
 - lessenaarsdaken tegen de zijdelingse perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel;

- afsluitingen:
 - in de voortuin open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 meter of gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 1 meter eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 meter;
 - vanaf de voorgevellijn kan in de zijtuin en in de achtertuin een gesloten afsluiting toegestaan worden met een maximale hoogte van 2 meter tot maximaal 30 meter achter de achtergevellijn. Deze gesloten afsluiting moet uitgevoerd worden in esthetisch aanvaardbaar materiaal aansluitend bij de materialen gebruikt voor de woning (géén metaal- of betonplaten). Voor het overige deel van het terrein mogen enkel open afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden;
 - deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levendige haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld);
 - afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn;
- in het verlengde van de mandelige muur mag een scheidingsmuur in gevelsteen of een ander materiaal op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt, geplaatst worden met een maximum lengte van 3 meter en een maximum hoogte van 2 meter.

De stedenbouwkundige voorschriften voor lot 1 en 2 die gevoegd worden bij het besluit van het college van burgemeester en schepenen waarbij omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van percelen Sie A nrs. 2459 A en 2460 A moeten gevolgd worden.

Sectorale adviezen

Er werd advies gevraagd aan de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer. Ik volg het voorwaardelijk gunstig advies en de constructievoorwaarden dienaangaande; deze worden onder punt 9 van dit verslag opgenomen en als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van een perceel.

Voorschriften nutsmaatschappijen

Er werden adviezen gevraagd aan de nutsmaatschappijen Fluvius, De Watergroep, Wyre en Proximus; ik volg hun adviezen en hun voorwaarden dienaangaande; deze dienen onder punt 9 van dit verslag worden opgenomen en als voorwaarde in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van een perceel.

Samenvattend

Kortom, door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde ontwerp aanvaardbaar.

De bestemming, de schaal en uitvoeringswijze zijn in overeenstemming met de vereisten van een goede ordening van het terrein en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving mits het opleggen van voorwaarden.

8.2 Beoordeling van het milieulijk

Er zijn geen ingedeelde activiteiten van toepassing op deze aanvraag, wel zijn er milieuaspecten zoals beschreven onder punt 5.2 bij het onderdeel "milieueffectenbeoordeling".

Indien in een latere fase bij de realisatie van de woningen een droogzuiging vereist zou zijn, dan dient Deel 6 van VLAREM II, inzonderheid hoofdstuk 6.9 Winning van grondwater en boringen, artikel 6.9.1.4, nageleefd te worden.

9. ADVIES gemeentelijke omgevingsambtenaar

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

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor het verkavelen van percelen in de loten 1 en 2 voor halfopen bebouwing.

De aanvrager is ertoe verplicht de opgelegde voorwaarden strikt op te volgen, namelijk:

- De stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 1 en 2 zoals gevoegd bij voorliggend besluit van het college van burgemeester en schepenen waarbij omgevingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van percelen moeten worden gevolgd;
- Te verkavelen volgens het aangehecht verkavelingsplan van 22/01/2026;
- De constructievoorwaarden opgelegd in het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 27/03/2026 moeten opgevolgd worden:
 - *Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 44m25 TAW).*
 - *Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm.*
 - *Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd.*
 - *Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.*
 - *Niet-waterdichte daarvoor van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden.*
 - *Inspectieputten op rioleringen, ontfluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil.*
 - *Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.*
 - *Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden.*

- *Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.*
- *Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.*
- *Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf, tenzij deze ophoging wordt gecompenseerd (bijvoorbeeld door een afgraving).*
- *Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is*
- De latere omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van de woningen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwater en de aspecten betreffende grondwatervoorraden en grondwaterstromingspatroon (bemaling); dit betekent dat indien een droogzuiging (bemaling) vereist zou zijn, Deel 6 van VLAREM II, inzonderheid hoofdstuk 6.9 Winning van grondwater en boringen, artikel 6.9.1.4. dient nageleefd te worden;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 6 november 2024;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband;
- De omgevingsvergunningsaanvragen moeten voldoen aan het decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar;
- De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;
- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk advies van De Watergroep van 3/03/2026 moeten opgevolgd worden: zie advies De Watergroep zoals opgenomen onder punt 6.1 Adviezen – Externe adviezen van het verslag GOA 2026-1v;
- De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk advies van Fluvius van 11/02/2026 (kenmerk 5000122108) moeten opgevolgd worden: zie advies Fluvius zoals opgenomen onder punt 6.1 Adviezen – Externe adviezen van het verslag GOA 2026-1v;
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre van 10/02/2026 moeten opgevolgd worden: zie advies Wyre zoals opgenomen onder punt 6.1 Adviezen – Externe adviezen van het verslag GOA 2026-1v;
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus van 11/02/2026 moeten opgevolgd worden: zie advies Proximus zoals opgenomen onder punt 6.1 Adviezen – Externe adviezen van het verslag GOA 2026-1v.

ONDERTEKENING

Leopoldsburg, 18 mei 2026

Laurence
De
Conseth
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Laurence De
Conseth
(Signature)
Datum: 2026.05.18.
14:47:19 +02'00'

Laurence De Conseth
wd. gemeentelijk omgevingsambtenaar

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

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

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

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Omroepende goeddecreet Gemeente Leopoldsburg - College van Burgemeester en Schepenen van 22 mei 2026 - 2026_CBS_00660 : Tunnelstraat 24-26 te 3970 Leopoldsburg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen naar 2 loten voor halfopen bebouwing

van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. (...)

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

Gemeente Leopoldsborg - College van Burgemeester en Schepenen van 22 mei 2026 - 2026_CBS_00660 : Tunnelstraat 24-26 te 3970 Leopoldsborg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen naar 2 loten voor halfopen bebouwing

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden: regeling "wegenberoep" (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep mag dan ook naar het adres van de administratie MOW gestuurd worden. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

Mededeling

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

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET VERKAVELLEN VAN PERCELEN

GEMEENTE LEOPOLDSBURG
2026/1V

OL: OMV_2026011955

DOSSIERNR. GEMEENTE:

AANVRAGER: SCHOETERS JOHAN, ST.-JANSTRAAT 16, 2400 MOL

LIGGING: TUNNELSTRAAT 24-26 – EERSTE AFDELING – SIE A NRS. 2459 A en 2460 A – LOTEN 1 EN 2

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. De percelen zijn gelegen langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg (Tunnelstraat), buiten het centrum van de gemeente Leopoldsborg maar binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Door de voorziene bouwvorm is het enkel mogelijk om grondgebonden eengezinswoningen te voorzien op de loten. Voorzieningen voor inwonende hulp-behoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Lot 1 en 2: één grondgebonden woonegelegenheid per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten. Te verkavelen volgens het verkavelingsplan van 22/01/2026.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is voor geen enkel lot toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Horeca en kleinhandel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.	Woningsplitsing is niet toegelaten – enkel grondgebonden woonegelegenheden (zorgwonen is toegestaan). Voor lot 1 en 2: enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter; 3° enkel te voorzien op het gelijkvloers; 4° niet gelegen in een vrijstaand bijgebouw; 5° parkeer gelegenheid moet volledig op het eigen terrein voorzien worden. Horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. Slechts 1 nevenfunctie per lot.

Gemeente Leopoldsborg - College van Burgemeester en Schepenen van 22 mei 2026 - 2026_CBS_00660 : Tunnelstraat 24-26 te 3970 Leopoldsborg – Omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen naar 2 loten voor halfopen bebouwing

	De nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning.
--	---

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) VAST AAN DE WONING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de bepaalde zone (dit betekent binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel of toegelaten maximale bouwdiepte) dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel of toegelaten maximale bouwdiepte zijn dezelfde bestemmingen mogelijk als voor het hoofdgebouw. Dus alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie, zowel leefruimtes als bergingen, garages e.d. kunnen in de aangebouwde bijgebouwen worden ondergebracht.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De te verkavelen percelen Sie A nrs. 2459 A en 2460 A zijn momenteel braakliggend.	Private tuinen – vrijstaande bijgebouwen.
Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen en er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie.	Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parking- en inritzone. Enkel constructies noodzakelijk omwille van het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop een uitzondering.
Het gedeelte van het lot dat niet voorzien is voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot het gebouw.	Voor lot 1 en 2 kan binnen de zijdelingse zijtuinstrook een ondergeschikt volume (d.w.z. een open volume met een maximum hoogte van 3,50 meter gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil) voorzien worden binnen de zone aangeduid op het verkavelingsplan.
Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.	Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.
Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen en binnen de zone voor bijgebouwen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.	Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten, complementair aan de residentiële hoofdbestemming en zijn gelegen binnen de 50 meter te tellen vanaf de rooilijn. Ze moeten er qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen en zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.
Vrijstaande bijgebouwen kunnen hier ingeplant worden. Deze constructies in de tuinstrook moeten zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming garage, berging, tuinhuis, hondenhek of kippenhek.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving bevinden zich zowel grondgebonden eengezinswoningen in open, gesloten en halfopen bebouwingen, als appartementsbouw; de gebouwen variëren in hoogte, bouwstijl en materialen en met verscheidenheid zowel in textuur als kleur. De percelen bevatten geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen en er zijn geen cultuurhistorische aspecten van toepassing op deze locatie. Binnen de aanvraag wordt gekozen voor halfopen bebouwing.	Lot 1 en 2: halfopen bebouwing. In de vrijblijvende zijdelingse tuinstrook kan een ondergeschikt volume (d.w.z. een open volume met een maximum hoogte van 3,50 meter gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil) voorzien worden binnen de zone aangeduid op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, de omliggende percelen en van de eigen percelen.	De inplanting van het hoofdgebouw t.o.v. de Tunnelstraat wordt als volgt vastgesteld: Voor lot 1 en 2: de voorgevel op 6 meter van de rooilijn t.o.v. de Tunnelstraat - zoals grafisch weergegeven op het verkavelingsplan van 22/01/2026. De vrijstaande zijgevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de configuratie van de loten, de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen en de omgeving.	De bouwdiepte voor lot 1 en 2: op het gelijkvloers maximum 17 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) - het creëren van een terras op de verdieping is niet toegelaten. De bouwhoogte voor lot 1 en 2: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De maximale kroonlijsthoogte in geval van platte daken bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De hoogte van de delen bestaande uit één bouwlaag bedraagt maximum 4,30 meter, eventueel terrasmuurtje inbegrepen (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil). De nokhoogte voor lot 1 en 2: maximum 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil). Geschakelde bebouwing in één bouwblok (lot 1 en 2): om tot een

	evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel op de loten van de verkaveling te komen zal bij niet gelijktijdig bouwen het gabarit (kroonlijsthoogte en dakvorm) van de reeds bestaande of vergunde woning moeten gevolgd worden: - mits schriftelijk akkoord tussen de verschillende eigenaars van de loten in het bouwblok bepaalt de eerst bouwende het gabarit: kroonlijsthoogte en dakvorm liggen dan vast en moeten gevolgd worden; - bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: verplichte kroonlijsthoogte: 6,80 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil); verplichte dakvorm: overwegend hellende daken; nok evenwijdig met de Weidestraat; verplichte dakhelling: 40°. Het afgewerkte vloerpeil voor lot 1 en 2: het referentiepeil as van de weg ter hoogte van het terreinprofiel wordt bepaald op +/- 44m04 TAW - het kritisch overstromingspeil wordt bepaald op niveau 44m15 TAW – het vloerpeil van de woningen moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil liggen – 44m25 TAW is het overstromingsveilig vloerpeil – het minimum aan te houden vloerpeil is dus minimum 21 cm boven de as van de weg ter hoogte van het terreinprofiel met een maximum van 40 cm boven het straatniveau/wegpeil.
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.	Gevelmaterialen: vrij te kiezen maar alleszins in esthetische en duurzame materialen. Dakvorm voor lot 1 en 2: hellende daken met een maximale dakhelling van 45° of platte daken of een combinatie van beide dakvormen. De eventuele nok verplicht evenwijdig met de Tunnelstraat. Indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel. Zonnepanelen: De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrijstaand bijgebouw oprichten kan in functie van tuinhuis, berging, dierenhok en garage.	Voor lot 1 en 2: vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens; of tegen de zijdelingse en/of achterste mits schriftelijk akkoord van

Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er een architecturaal geheel mee vormen.	de aanpalende eigenaars én indien de gevels afgewerkt worden in gevelsteen; of als de constructie open blijft en gesteund op palen (regenwaterafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot); of op 1 meter van de zijdelingse en/of achterste grens als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen; of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit wat betreft maximum oppervlakte, hoogte, inplanting en afwatering.
Carports	Een open constructie i.f.v. overdekte autostaanplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrijstaand bijgebouw van beperkte omvang en hoogte oprichten kan.	Oppervlakte bijgebouw: Voor lot 1 en 2: max. 40 m ² . Het bijgebouw bestaat uit maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter. Lessenaarsdaken tegen de zijdelingse perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Andere materialen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt. Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste grens, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden en akkoord van de aanpalende eigenaars.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag. De materialen zijn vrij te kiezen maar steeds duurzaam. Metaal- en betonplaten zijn uitgesloten. Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste grens kan, indien niet open, enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwater moet nageleefd worden voor de latere omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van de woningen.	De gewestelijke verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwater moet nageleefd worden voor de latere omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van de woningen. Indien in het project bemaling noodzakelijk is moet deel 6 van VLAREM II, inzonderheid hoofdstuk 6.9 Winning van grondwater en boringen, artikel 6.9.1.4. nageleefd te worden.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden. Het decreet 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders is van toepassing. De percelen zijn gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. De constructievoorwaarden zoals opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 27/03/2026 moeten gevolgd worden. Het advies en de offerte van Fluvius van 11/02/2026 moet gevolgd worden.	Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden. Het decreet 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders is van toepassing. De omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen op de betreffende loten moeten rekening houden met volgende constructievoorwaarden: • Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil gelegen zijn (i.e. 44m25 TAW). • Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch overstromingspeil plus 10 cm. • Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd. • Ondergrondse garages zijn niet toegestaan. • Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch overstromingspeil is verboden. • Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch overstromingspeil. • Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat. • Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch overstromingspeil opgesteld worden. • Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie. • Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven. • Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf, tenzij deze ophoging wordt gecompenseerd (bijvoorbeeld door een afgraving). • Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is. De bepalingen opgenomen in het advies van Fluvius van 11/02/2026 met kenmerk 5000122108 moeten opgevolgd worden:
---	--

	Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken. Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning. Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing. De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld. Riolering: Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering in de aanpalende straat. De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten eerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen. De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen. Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken. Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met
--	---

Het advies van De Watergroep van 3/03/2026 moet gevolgd worden.	de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden. De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen. Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet. Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes. Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein. Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op: www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering. Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren. De voorwaarden opgenomen in het advies van De Watergroep van 3/03/2026 moeten opgevolgd worden: Advies ACCA Volledig gunstig advies met voorwaarden Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden: * een forfaitaire kost per bebouwbare kavel * een studiekost per project Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren. Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg. Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden: * De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter. * De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter. Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: Digitale watermeter De Watergroep De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de
--	---

Het advies van Wyre van 10/02/2026 moet gevolgd worden.	individuele aanvragers. Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be Advies Waterbronnen Geen bezwaar. De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre van 10/02/2026 moeten opgevolgd worden: Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels bevestigd zijn en voor het aanvragen van het verplaatsen van bestaande apparatuur, is het belangrijk om minstens 12 weken voor de start van de werken de aanvraag online in te dienen via https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken. Indien van toepassing zal hiervoor een aparte offerte worden opgesteld. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. Met vriendelijke groeten https://www.wyre.be/nl/netaanleg.
Het advies van Proximus van 11/02/2026 moet gevolgd worden.	De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus van 11/2/2026 moeten opgevolgd worden: Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22.800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien. Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze apparatuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak.
Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterpasserende materialen mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke infiltratie mogelijk is. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De constructievooraarden zoals opgenomen in het advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 27/03/2026 en zoals overgenomen als voorwaarde in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen en de stedenbouwkundige voorschriften moeten gevolgd worden.	De constructievooraarden zoals opgenomen in het advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 27/03/2026 en zoals overgenomen als voorwaarde in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen en de stedenbouwkundige voorschriften moeten gevolgd worden.
Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze de voorwaarden dienaangaande volgen zoals opgenomen in het advies van de provincie Limburg en ze in de ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Het afgewerkte vloerpeil voor lot 1 en 2: het referentiepeil as van de weg ter hoogte van het terreinprofiel wordt bepaald op +/- 44m04 TAW - het kritisch overstromingspeil wordt bepaald op niveau 44m15 TAW – het vloerpeil van de woningen moet minstens 10 cm boven het kritisch overstromingspeil liggen – 44m25 TAW is het overstromingsveilig vloerpeil – het minimum aan te houden vloerpeil is dus minimum 21 cm boven de as van de weg ter hoogte van het terreinprofiel met een maximum van 40 cm boven het straatniveau/wegpeil.
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	De latere omgevingsvergunningsaanvragen voor het bouwen van de woningen moeten terreinprofielen bevatten die aantonen hoe het vloerpeil zich situeert ten opzichte van de as van de weg, de aanpalende percelen en welke maatregelen eventueel nodig zijn om hinder voor de aanpalende percelen te verhinderen.
Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, moeten bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de eventueel bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.	Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen t.o.v. het bestaande maaiveld moet tot een minimum worden beperkt met het niveau van de aanpalende percelen als referentie, tenzij het vanuit de omgeving, vanuit het bestaande reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden is.
Er moet aandacht zijn opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de eventueel bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.	Het nieuwe maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten t.o.v. het maaiveld van de aanpalende percelen, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.
Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal	Er moet rekening gehouden worden met het maaiveld van de aanpalende percelen zodat een verantwoorde aansluiting mogelijk is en er geen wateroverlast ontstaat voor deze percelen.
	Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor

een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden. De constructievoorwaarden zoals opgenomen in het advies van de provincie Limburg, directie Omgeving, Waterbeheer moeten gevolgd worden: ondergrondse garages zijn niet toegestaan. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 6 november 2024 dient gevolgd te worden.	parkeerplaatsen aangegeven worden op het eigen terrein. Ondergrondse garages zijn niet toegestaan. Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd. Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het overstromingsveilig vloerpeil. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsborg van 6 november 2024 dient gevolgd te worden.
--	--

3.2. VERHARDINGEN-INRITTEN

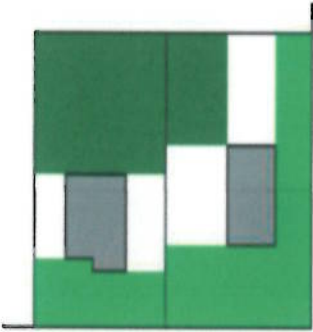
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verharde oppervlakte moet beperkt worden in oppervlakte ten voordele van een maximum aan groenaanleg en in waterpasserende materialen. De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein en kan infiltreren in de groenzone.	Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden. Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze moeten uitgevoerd worden in waterpasserende materialen en mits ze afwateren naar de tuin waar onmiddellijke infiltratie mogelijk is. Verhardingen van de terrassen worden toegelaten met een maximum van 35 m² mits ze afwateren naar de tuin waar onmiddellijke infiltratie mogelijk is. Inritten: de breedte van de inrit wordt beperkt tot maximum 4,5 meter ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein. Bij een halfopen bebouwing met inpandige garage kan ofwel 1 inrit met een breedte van maximum 4,5 meter per lot of maximum 2 niet gekoppelde inritten van maximum 3 meter elk voorzien worden ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein. Het overige gedeelte moet als tuin aangelegd worden met groenaanplantingen en eventueel een bijgebouw.

3.2. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen. De constructievoorwaarden zoals opgenomen in het advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 27/03/2026 en zoals overgenomen als voorwaarde in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen en de stedenbouwkundige	Enkel de niet vergunningsplichtige tuinuitrusting, de maximum toegelaten oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en verharding kunnen worden toegestaan buiten de bouwzone. Buiten deze bebouwing dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplanting door middel van een streekeigen beplanting. De constructievoorwaarden zoals opgenomen in het advies van de provincie Limburg, Directie Omgeving, Waterbeheer van 27/03/2026 zoals overgenomen als voorwaarde in de omgevingsvergunning tot het verkavelen van percelen en de stedenbouwkundige voorschriften moeten gevolgd worden (oa nutsleidingen en andere leidingen, inspectieputten op rioleringen,

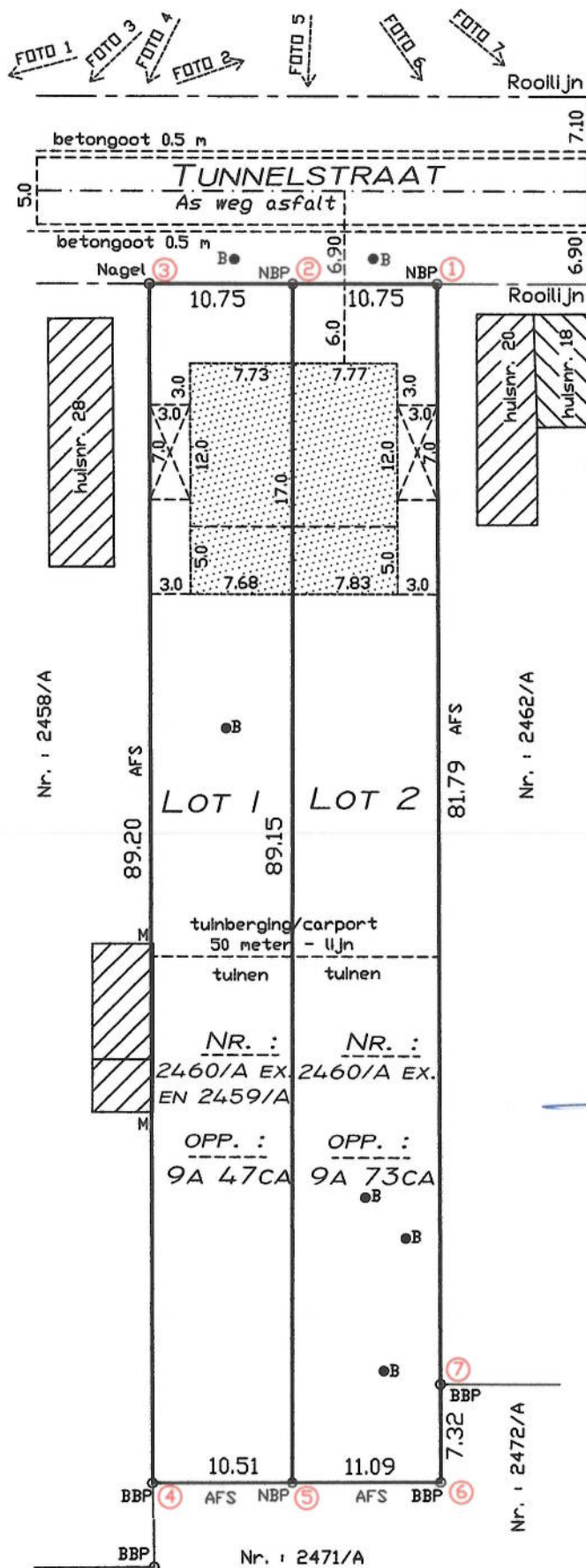
voorschriften moeten gevolgd worden.	ontluchtingssystemen, ondergrondse tanks, elektrische installaties en aansluitingen op de riolering.
Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.	Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar. De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen toegestaan worden indien ze voldoen aan het vrijstellingsbesluit. Omschrijving voortuinstrook:  voortuin zijtuin achtertuin staat of plan of openbaar groen	Voor lot 1 en 2: Aard: In de voortuinstrook kan een open afsluiting (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen tot een hoogte van 2 meter of een gesloten afsluiting met een maximale hoogte van 1 meter eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 meter. Vanaf de voorgevellijn kan in de zijtuin en in de achtertuin een gesloten afsluiting worden met een maximale hoogte van 2 meter tot maximaal 30 meter achter de achtergevellijn. Deze gesloten afsluiting moet uitgevoerd worden in esthetisch aanvaardbaar materiaal aansluitend bij de materialen gebruikt voor de woning (géén metaal-of betonplaten). Voor het overige deel van het terrein mogen enkel open afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden. Deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld). Afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn. In het verlengde van de mandelige muur mag een scheidingsmuur in gevelsteen of een ander materiaal op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt, geplaatst worden met een maximum lengte van 3 meter en een maximum hoogte van 2 meter.

SCHAAL 1/500

open constructie



- de grenzen 2-5 volgens de verdeling door de elgenaars.
- de grenzen 3-4 volgens de bestaande afsluiting AFS) en in deel volgens de bestaande muur (M)
- de grenzen 4-5-6-1 volgens de bestaande afsluiting AFS)
- de grenzen 1-2-3 volgens de bestaande rooilijn Tunnelstraat.
- de grenzen 1-3-4-6-1 ca. volgens het opmetingsplan van landmeter Johan Caerts dd. 19-09-1984.

Nr. :	X- COORD.	Y-COORD.
①	211764.44	202069.97
②	211754.00	202072.56
③	211743.57	202075.14
④	211722.36	201988.51
⑤	211732.56	201986.02
⑥	211743.34	201983.39
⑦	211745.07	201990.51

NBP : nieuwe betonpaal
BBP : bestaande betonpaal
●B : Boom
AFS : Afsluiting
M : Muur

GEMETEN EN OPGEMAAKT DOOR
MEETKUNDIG SCHATTER VAN ONRDERENDE
GOEDEREN, LANDMETER-EXPERT
SCHOETERS JOHAN
SINT-JANSTRAAT 16 2400 MDL

dd. Mol, 22-01-2026

LANDMETER - EXPERT

JOHAN SCHOETERS

LAN 040373

ST - JANSTRAAT 16

2400 MOL

TEL : 014-315412

schoeters.johan@gmail.com

REF: A2459-2460 Tunnel-
straat26

Joke Lievens
algemeen directeur

Getekend door:Lievens Joke
Getekend op:2026-05-22 13:34:23 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Lievens Joke



Marleen Kauffmann
burgemeester

Getekend door:Kauffmann Marleen Joha
Getekend op:2026-05-22 19:41:21 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

KAUFFMANN Marleen Johanna

