

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 3 februari 2021

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Marleen Hoydonckx, Engin Ozdemir, Isabelle Thielemans, Dirk Schops, Lode Schops, Funda Oru en Yasin Gül
Waarnemend algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Algemeen directeur: Yvo Aerts

Agendanummer: 4

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr.: 202033 (2020/033) - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 zoals gewijzigd en uitvoeringsbesluiten
- decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (OVD) zoals gewijzigd
- besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten
- besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (OVb) zoals gewijzigd
- decreet van 20 maart 2020 van de Vlaamse Regering over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid
- besluit van de Vlaamse Regering van 24 maart 2020 tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, wat betreft de omgevingsvergunning

Feiten en context

Aanvragers: **Frederik Maris met als contactadres Sint-Jobstraat 87_1 te 3550 Heusden-Zolder**

Ligging van het perceel: **Galgeneinde 21**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie D nr. 368C**

Projectnaam: Fazantenlaan_Heusden-Zolder

Dossiernummer: 202033

Intern dossiernummer: 2020/033

ID omgevingsplatform OMV_2020130229

Type dossier: Verkaveling
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Verkavelen van een perceel in twee loten waarvan een reeds is bebouwd.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	1 oktober 2020
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	30 oktober 2020
Opening openbaar onderzoek	16 november 2020
Afsluiten openbaar onderzoek	15 december 2020
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	20 januari 2021
Uiterste datum beslissing	12 februari 2021

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 20 januari 2021.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Perceelnummer : (afd. 4) sectie D 368 C

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 03/02/1975 werd een stedenbouwkundige vergunning (75/0/1/431/441KZ) voor het bouwen van een overkoepeling aan bestaande woning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.
- Op 07/02/2000 werd een stedenbouwkundige vergunning (00/009) voor het bouwen van een eengezinswoning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. 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).

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

Verordeningen

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 6 november 2020, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 5 november 2020, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Er is geen uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 16 november 2020 tot 15 december 2020.

Resultaat : geen petitie lijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

Decreet grond-en pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid is niet van toepassing op de aanvraag.

Watertoets

De aanvraag is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid moet geoordeeld worden dat het schadelijke effect beperkt is.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties of kleine landschapselementen.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Fazantenlaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag omvat het verdelen van een perceel in twee loten, waarvan 1 bestemd wordt voor open bebouwing en 1 lot uit de verkaveling wordt gesloten wegens reeds bebouwd.

De aanvraag is gelegen in de lokale woonkern van Bolderberg. Het perceel ligt op de hoek van Galgeneinde en Fazantenlaan. Het te bebouwen perceel ligt langs de Fazantenlaan. De aangevraagde verkaveling ligt dicht bij het centrum van de lokale woonkern. In de nabijheid zijn voorzieningen aanwezig.

Het af te splitsen perceel heeft een oppervlakte van 6,53a.

De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen in open en half open verband. De half open woningen staan op brede percelen. De woningen zijn opgetrokken in diverse stijlen en van verschillende leeftijd.

In de Fazantenlaan zijn langs beide zijden van de weg laanbomen aangeplant.

De omgeving heeft een residentieel karakter met een heterogeen straatbeeld.

Links van de aanvraag ligt een oudere woning, die aan de zijde van de aanvraag twee bouwlagen heeft. Rechts van het te bebouwen perceel ligt een woning die gebouwd is in een hoekvorm en bestaat uit een bouwlaag met een zadeldak.

Aan de overzijde van de aanvraag ligt een open bebouwing met 1,5 bouwlaag en een zadeldak. Bij het uitbreiden van de Fazantenlaan in de richting van het centrum is Domein Bovy gelegen. Dit Domein sluit aan bij het gebied van de Weyers en benadrukt het groene karakter van de buurt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag ligt dicht bij het centrum. Het voorzien van een open bebouwing op deze plaats sluit aan bij het residentiële karakter van de buurt. Het voorziene bouwvlak van ca 120m² is voldoende groot. Er wordt voorzien in een voldoende grote tuinzone.

De aanvraag sluit aan bij de kenmerken van de omgeving.

Conclusie

Gunstig voor het verkavelen van een perceel in twee loten waarvan lot 2 wordt uitgesloten uit de verkaveling wegens reeds gebouwd en lot 1 is bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning.

Voorwaarden

De verkavelaar dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep en Fluvius moeten gevolgd worden.

Toekomstige bouwaanvragen moeten voldoen aan de hemelwaterverordening.

Verplaatsing van eventuele laanbomen is steeds op kosten van de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Frederik Maris met als contactadres Sint-Jobstraat 87_1 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verkavelen van een perceel in twee loten waarvan een reeds is bebouwd, gelegen Galgeneinde 21 en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie D 368 C.

Artikel 2:

De verkaveling wordt verleend onder volgende voorwaarden

De verkavelaar dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep en Fluvius moeten gevolgd worden.

Toekomstige bouwaanvragen moeten voldoen aan de hemelwaterverordening.

Verplaatsing van eventuele laanbomen is steeds op kosten van de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.

Artikel 3: verkavelingsakte

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 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, deels de nodige waarborgen heeft gegeven. (artikel 4.2.16 VCRO)

Artikel 4: verkoopbaarheidsattest

De aanvrager bezorgt zelf de nodige bewijsstukken aan de gemeente waaruit blijkt dat voldaan is aan de opgelegde voorwaarden en dat het geheel van de lasten werden uitgevoerd.

Artikel 5: uitvoerbaarheid

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 6: aanplakking

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 7: verval

§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.

§ 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; (artikel 102 OVD)

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.

Artikel 8: afstand

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, OVD, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen. (art 104 OVD)

Artikel 9: beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

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

De beroeper 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 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
- (artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 4 februari 2021

In opdracht:

Bij delegatie (art. 283 decreet
lokaal bestuur)
Omgevingsambtenaar

Bij delegatie (art. 280 decreet lokaal
bestuur)
Isabelle Thielemans
Derde schepen