



BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Referentie omgevingsloket:	OMV_2021187187
Referentie gemeente:	OMV/2021/555
EPB-dossiernummer:	73107 - G - OMV_2021187187
Voorwerp van de aanvraag:	het bouwen van 4 grondgebonden eengezinswoningen
Type handelingen:	stedenbouwkundige handelingen
Aanvrager/Exploitant:	Immoser BVBA
Ligging:	Populierenstraat zn te 3630 Maasmechelen afdeling 4 sectie B nr. 1196G

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

Gelet op de bepalingen in het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en inzonderheid de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen (artikel 56 en artikel 57);

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Gelet op het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen, en latere wijzigingen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen (hierna afgekort als VCRO);

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en zijn latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, en latere wijzigingen;

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen;

VOORWERP & PROCEDURE

De aanvraag ingediend door Immoser BVBA met als contactadres Immoser BVBA gevestigd te Minderbroedersstraat 25 te 3600 Genk, werd ontvangen op **8 december 2021**.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **10 december 2021**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Populierenstraat zn**, kadastraal bekend: **afdeling 4 sectie B nr. 1196G**.

Het betreft een aanvraag tot **het bouwen van 4 grondgebonden eengezinswoningen**.

De aanvraag omvat: **stedenbouwkundige handelingen**.

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

ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

Het College van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van **31 januari 2022**. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 01/09/1980 goedgekeurd gewestplan Limburgs Maasland 15/11/1980 - gelegen in woongebied. In deze gebieden gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Het gebiedsdeel waarin het perceel is volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Kleinstedelijk gebied Maasmechelen goedgekeurd op 7 februari 2013

Aan deze aanvraag zijn geen loten gekoppeld.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de voorschriften. Er werden geen afwijkingen aangevraagd en/of vastgesteld ten opzichte van de voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Er werden geen afwijkingen vastgesteld

Verordeningen

- Besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- Gemeentelijke bouwverordening betreffende parkeerplaatsen;
- Gemeentelijke bouwverordening met betrekking tot beplanting van 07 mei 1993;

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Melding wordt vergunningsplicht van 26 november 2010;
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Tuinwijk definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 24/11/2020 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28/01/2021;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke bedrijven.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening breedband;

2. Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Omgevingsvergunning OMV/2020/0109/OMV_2020036433 voor het bouwen van 4 grondgebonden woningen geweigerd op 21/10/2020.
- Omgevingsvergunning OMV/2021/0148/OMV_2021054489 voor het ontbossen van het perceel goedgekeurd op 11/06/2021.
- Omgevingsvergunning OMV/2021/0434/OMV_2020163764 voor het bouwen van 4 grondgebonden woningen, het wijzigen van het reliëf achter de woningen en het ontbossen van het perceel geen beslissing op .

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft **het bouwen van 4 grondgebonden eengezinswoningen.**

Type handelingen: **stedenbouwkundige handelingen.**

Overwegende dat de aanvraag het bouwen van 4 grondgebonden woningen behelst;

Overwegende dat de omgeving wordt gekenmerkt door een variatie aan gesloten, halfopen en open bebouwingen en waarvan de aanwezige gebouwen variëren in hoogte en bouwstijl;

Overwegende dat voornoemd perceel een oppervlakte heeft van 05a90ca met een perceelbreedte van 28,25 meter;

Overwegende dat de totale bouwbreedte 25,24 meter bedraagt (6,23 meter voor 3 woningen en 6,53 voor de uiterst linkse woning) en de bouwdiepte van het gelijkvloers 9,00 meter;

Overwegende dat een de rechterkant de bouwvrije zone van 3,00 meter gerespecteerd wordt; dat in deze groene ruimte minstens 4 fruitbomen zullen geplant worden;

Overwegende dat de woningen geen kelder hebben; dat de 2 hemelwaterputten (elk 10.000 liter) en de infiltratieput (7.500 liter) rechts achter woningen worden ingegraven;

Overwegende dat elke woning zal beschikken over een lift;

Overwegende dat dit upside-down woningen zijn; dat de leefruimtes op de bovenste verdieping gelegen zijn en de nachtruimtes in de middelste bouwlaag; dat de onderste bouwlaag gebruikt wordt als garage en passage naar de bovenliggende woning;

Overwegende dat de bouwdieptes van het eerste verdiep 11,00 meter en van het tweede verdiep, met terras, 14,00 meter bedragen;

Overwegende dat de terrassen elk een bruikbare diepte hebben van 3,00 meter en een oppervlakte van 17,38 of 17,58 of 17,95 m²;

Overwegende dat de buitenste muren aan de terrassen een omslag van 0,60 meter hebben; dat de terrassen onderling gescheiden worden met een volle muur met een hoogte van 2,40 meter; dat de glazen balustrade een hoogte heeft van 1,20 meter;

Overwegende dat de kroonlijsthoogte ten opzichte van de afgewerkte vloer 9,30 meter is; dat het geheel wordt afgedekt met een plat dak;
Overwegende dat volgens de statistische gegevens het totaal volume na de werken 2.475,29 m³ en de oppervlakte bestemd voor huisvesting 649,24 m² bedraagt;
Overwegende dat de werkelijk bebouwde oppervlakte op het perceel 212,38 m² bedraagt;
Overwegende dat vanaf de achtergevel tot aan de dijk, in het verlengde van de laterale gevels, wordt gewerkt met een keerwand;
Overwegende dat elke woning nog een private tuin heeft achter de woning; dat elke tuin wordt afgeboord met een draadafsluiting met haagbeplanting met een hoogte van 1,80 meter;
Overwegende dat het maaiveld van het perceel volledig gewijzigd wordt;
Overwegende dat de tuin een hoogteverschil heeft van 1,95 meter; dat er trapsgewijs gewerkt wordt van de afgewerkte vloer naar het achterliggend jaagpad van het kanaal;
Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper;

4. Openbaar onderzoek

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11-14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag moet **niet** openbaar gemaakt worden.

De aangrenzende eigenaars werden **aangeschreven** conform artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De **vereenvoudigde vergunningsprocedure artikel 83** werd gevolgd.

Er werd geen bezwaar ingediend.

5. Adviezen

Overwegende dat conform artikel 12 van het Noodbesluit de laattijdige of niet uitgebrachte adviezen niet als stilzwijgend gunstig beschouwd worden voor aanvragen die vallen onder de toepassing van artikel 3 van het Noodbesluit.

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

De Vlaamse Waterweg nv

Datum adviesvraag: 10/12/2021

Datum advies: 26/01/2022

Aard advies: Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Advies:

Zie ons aangepast advies in bijlage. Dit vervangt het voorgaand advies van 5/01/2022

Brandweerzone Oost Limburg - Hulpverleningszone Oost (Genk)

Datum adviesvraag: 10/12/2021

Datum advies: 14/12/2021

Aard advies: voorwaardelijk gunstig

Advies:

Zie brandweeradvies.

Fluvius System Operator

Datum adviesvraag: 10/12/2021

Datum advies:

Aard advies:

Advies:

De Watergroep

Datum adviesvraag: 10/12/2021

Datum advies: 16/12/2021

Aard advies: Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Advies:

Advies van De Watergroep

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is een uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

Bij het plaatsen van de energiebocht dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking.

Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

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

- een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Advies Waterbronnen en Milieu

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Dit is een deeladvies van De Watergroep omtrent de bescherming van de drinkwaterwinning.

Het perceel is gelegen binnen de beschermingszone III van de grondwaterwinning die ondiep grondwater onttrekt voor de drinkwatervoorziening. Dit betekent dat het infiltrerend water ondergronds in de richting van de waterwinning stroomt en ooit zal opgepompt worden. Zuiver hemelwater mag in deze zone geïnfiltreerd worden.

De Watergroep geeft een gunstig advies voor wat betreft de bescherming van de waterwinning aangezien het project geen effect heeft op grondwaterkwaliteit of kwantiteit van de waterwinning.

Wel dient er met volgende zaken rekening gehouden te worden tijdens werken op het perceel:

- koolwaterstoffen waarvan het gezamenlijke volume groter is dan 50 liter worden opgesteld in een opvangbak waarvan de inhoud minstens gelijk is aan de inhoud van de gestockeerde recipiënten;
- het overgieten en/of vullen van recipiënten dient met de nodige omzichtigheid te gebeuren teneinde het morsen te voorkomen;
- machines met enig verlies van olie of mazout dienen van de werf verwijderd te worden en boven een opvanglade geplaatst.
- iedere verontreiniging dient onmiddellijk gemeld op het nummer 02/238 96 99 of via milieu@dewatergroep.be

Christian.Rummens@dewatergroep.be

Afdeling Waterbronnen en Milieu

6. Project-MER

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier.

Planologische toets

Overwegende dat het perceel volgens het gewestplan Limburgs Maasland gelegen is in de zonering voor woongebied;

Overwegende dat conform artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (publicatiedatum 28.12.1972) woongebieden bestemd zijn 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.

Gelet op de nadere toelichting van deze gebieden in de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002.

Overwegende dat het perceel volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Kleinstedelijk gebied Maasmechelen zich niet situeert binnen een van de deelgebieden waardoor er geen specifieke voorschriften worden opgelegd;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften;

Wegenis

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

Watertoets

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen belangrijke ondergrondse constructies gebouwd en worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

Mer-screening

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage.

Overwegende dat de MER-screening naar eer en geweten correct en volledig werd ingevuld;

Overwegende dat voorliggende aanvraag 4 bijkomende grondgebonden eengezinswoningen betreft; dat de omgeving wordt gekenmerkt door gelijkaardige bebouwing van clusters van woningen in gesloten bouwvorm, alsook appartementen; dat 4 bijkomende woongelegenheden in deze omgeving geen aanzienlijke effecten voorziet op het milieu en op de omgeving ;

Overwegende dat de nodige acties genomen worden om de eventuele (onvoorziene) negatieve impact op milieu en omgeving te voorkomen en/of in te perken, zoals gesteld in de aangeleverde MER-screening;

Overwegende bovenstaande punten, kan de gemeentelijke omgevingsambtenaar akkoord gaan met de aangeleverde MER-screening;

Natuurtoets

Het voorliggende project is niet gelegen in gebieden van het VEN en het IVON, noch in de buurt ervan, waardoor gesteld kan worden dat het project geen onvermijdbare en onherstelbare schade zal aanrichten aan de natuur van het VEN.

Erfgoed-/archeologietoets

De voorliggende aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en onroerenderfgoedbesluit.

Mobiliteit

Overwegende dat voorliggende aanvraag 4 bijkomende grondgebonden eengezinswoningen betreft; dat de omgeving wordt gekenmerkt door gelijkaardige bebouwing van clusters van woningen in gesloten bouwvorm, alsook appartementen; dat 4 bijkomende woongelegenheden binnen alle redelijkheid geen overmatige extra mobiliteitsimpact zal hebben in vergelijking met de ontwikkeling van appartementen in de omgeving;

Toegankelijkheid

De voorliggende aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 5/06/2009. In dit kader dient geen toegankelijkheidschecklist toegevoegd te worden aan het dossier.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

Scheidingsmuren

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 4 grondgebonden woningen, waarvan de linkse woning is ingeplant in de linker perceelgrens.

De naastliggende eigenaars werden per aangetekende zending op de hoogte gebracht van de aanvraag met het oog op het inkijken van het dossier (art. 83 OVB).

Milieuaspecten

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat voorliggende aanvraag een projectmatige aanvraag betreft voor het bouwen van 4 grondgebonden eengezinswoningen;

Overwegende dat hierbij een reële kans is op schade aan het openbaar domein of aan de ondergrondse infrastructuur;

Overwegende dat de realisatie van groenaanleg gegarandeerd dient te worden;

Overwegende dat voorliggende aanvraag valt onder art 8 paragraaf 1, waarborg in kader van grootschalige projecten, van mogelijke schade aan het openbaar domein en voor de garantie van groenbuffer en -aanleg, van het retributiereglement afdeling Omgeving, goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2020;

Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat het ontwerp (architectuur, bouwdiepte, inplanting en materialen qua kleur en textuur), in overeenstemming is met de algemeen geldende voorschriften;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;

Overwegende dat bij het opmaken van het ontwerp rekening is gehouden met het bestaande terreinprofiel; dat het bestaande niveau van het maaiveld erg wordt verlaagd;

Overwegende dat een eerdere aanvraag op betreffend perceel, OMV/2021/0148, voor het bouwen van 4 grondgebonden woningen voorwaardelijk werd vergund door het CBS van 15/05/2020; dat er op 23/06/2020 beroep werd ingediend tegen deze beslissing; dat deze aanvraag door de Deputatie werd geweigerd op 21/10/2020, o.a. gezien de Deputatie van oordeel is dat de dijkstabiliteit onvoldoende gegarandeerd zou worden ten gevolge van de voorziene terreinaanpassing;

Overwegende dat de Vlaamse Waterweg nv. gedurende de gehele vergunningsprocedure bij zijn standpunt is gebleven dat voorliggende aanvraag geen gevaar is voor de stabiliteit van de kanaaldijk;

Overwegende dat voor voorliggende aanvraag een gespecialiseerde firma de stabiliteit van de dijk heeft onderzocht; dat de resultaten in het dossier terug te vinden zijn; dat de nodige maatregelen

genomen moeten worden, conform de voorgelegde studie; dat zodoende de dijkstabiliteit gegarandeerd kan worden;

Overwegende dat volgens de adviesnota “nazicht dijkstabiliteit Zuid Willemsvaart Maasmechelen”, de herprofilering van het dijkthalud enkel een impact kan hebben op de Macrostabiliteit van het binnentalud, wat enkel gevaar geeft op het afschuiven van het binnentalud; dat de overige aspecten door deze herprofilering niet worden beïnvloed; dat in dit kader een controle werd gedaan op de macrostabiliteit van het dijklichaam; dat vastgesteld werd dat zowel het bestaande terreinprofiel als de nieuwe verlaagde toestand, zowel aan de rechter als aan de linker perceelsgrenzen, voldoen aan het grondmechanisch nazicht (minimale veiligheid bij kritische glijcirkel $\pm 2.21 > 1.5$); dat er wel een daling van de globale veiligheidsfactor is (van 2.21 naar 1.61), maar dat er nog steeds voldaan is aan de minimale veiligheid bij kritische glijcirkel (1.5);

Overwegende bovenstaande vaststelling moet er ter hoogte van de linker perceelsgrens lokaal wel een grondkering gerealiseerd worden, voor de kering van +42.97m TAW naar +40.67m TAW;

Overwegende bovenstaande vaststelling kan er ter hoogte van de rechter perceelsgrens in het talud worden gewerkt;

Overwegende dat de Vlaamse Waterweg nv van oordeel is dat de afgraving van het onderste gedeelte van de getrapte dijk, zoals aangegeven op de plannen, niet voor een verzwakking van het dijklichaam zorgt omdat deze breed genoeg is;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Waterweg nv. voor voorliggende aanvraag; dat de voorwaarden integraal worden meegenomen in de voorwaarden van deze vergunning; dat de terreinaanpassing uitsluitend kan worden toegestaan volgens deze strikte voorwaarden en indien de dijkstabiliteit gegarandeerd kan worden;

Overwegende de ruimtelijke strategie ontharding van het Vlaamse Gewest;

Overwegende de visie van de gemeente Maasmechelen in kader van ontharding, vergroening, verduurzaming en het verzekeren van de open ruimte;

Overwegende het bovenstaande mag enkel het aangeduide deel van de verharding uitgevoerd worden en dient het overige deel van het perceel ingevuld te worden als onverharde groene tuinzone;

Overwegende dat er voldaan werd aan de gemeentelijke verordening betreffende parkeerplaatsen (besluit gemeenteraad van 20 februari 1990);

Overwegende dat er voldaan is aan de geldende hemelwaterverordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, d.d. 5/07/2013;

Overwegende dat het CBS van 11/06/2021 een vergunning onder voorwaarden heeft afgeleverd voor het ontbossen van het perceel; dat in deze vergunningsaanvraag reeds een compensatieformulier voor ontbossing werd ingediend; dat het Agentschap voor Natuur en Bos deze aanvraag voorwaardelijk gunstig heeft geadviseerd; dat de voorwaarden van het advies integraal werden meegenomen als voorwaarden van de afgeleverde vergunning; dat deze vergunning het bouwvrij maken van het betreffende perceel verzekerd;

Overwegende dat er voldaan is aan de hierboven besproken beoordelingselementen; dat de aanvraag grotendeels in overeenstemming is met de geldende decreten en verordeningen, indien van toepassing;

Overwegende dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat er akkoord kan gegaan worden met de beschrijvende nota van de architect in bijlage;

Resultaten openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

De aanpalende eigenaar werd op 19/12/2021 aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Er werd geen bezwaar ingediend.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt hier kennis van.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

De Vlaamse Waterweg nv

Aard advies: Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Dit advies wordt gevolgd

Brandweerzone Oost Limburg - Hulpverleningszone Oost (Genk)

Aard advies: voorwaardelijk gunstig

Dit advies wordt gevolgd

Fluvius System Operator

Aard advies:

De Watergroep

Aard advies: Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Dit advies wordt gevolgd

De omgevingsambtenaar adviseert om de bijkomende voorwaarden mee te nemen in de voorwaarden van de vergunning.

8. ADVIES GOA

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Stedenbouwkundige voorwaarden

- alle gevels, ook deze in de perceelgrens, worden afgewerkt in duurzame gevelsteen;
- enkel het aangeduide deel van de verharding (terug te vinden op de inplanting) mag uitgevoerd worden; de rest van het perceel dient een kwalitatieve tuinzone te vormen en de onverharde restruimte moet aangelegd worden als groene ruimte welke voorzien is van gras en/of beplanting (bomen, lage struiken en heesters);
- de terreinaanpassing, zoals weergegeven op het terreinprofiel, mag geen overlast veroorzaken ten aanzien van de directe omgeving;
- de nodige maatregelen dienen genomen te worden om de dijkstabiliteit te verzekeren en mogelijke overlast ten aanzien van de naastliggende percelen te vermijden. In dit kader moet er o.a. ter hoogte van de linker perceelsgrens lokaal een grondkering gerealiseerd worden, voor de kering van +42.97m TAW naar +40.67m TAW te garanderen;
- links en rechts van de woning, aan de achtergevel, worden keerwanden geplaatst;
- plaatsen van een centrale rookmelder (decreet van 9 mei 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders);
- plaatsen van een regenwaterput;
- voor de aansluiting op de riolering en de opvang van het hemelwater dient voorafgaandelijk contact opgenomen te worden met Fluvius c.v. (Riolim - telefoonnummer 011/72 20 20). De afvoer van het hemelwater en het afvalwater dient in een gescheiden stelsel aangeboden te worden op de perceelgrens;
- de voorwaarden / opmerkingen van de Vlaamse Waterweg, de brandweerzone Oost Limburg en Fluvius maken integraal deel uit van de goedgekeurde plannen en zullen gehecht worden aan de omgevingsvergunning;

Bijzondere milieuvoorwaarden

/

Lasten

- conform het retributiereglement afdeling Omgeving, goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2020, art 8 paragraaf 4 schade aan het openbaar domein wordt de volgende waarborg opgelegd: het perceel is met 28,25 meter gelegen aan de Populierenstraat, wegnis klasse 1. Dit geeft een waarborg van 5.650 Euro;

INHOUDELIJKE BEOORDELING COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

a) Resultaten van het openbaar onderzoek/Artikel 83

Er werd **geen** openbaar onderzoek georganiseerd.

De aangrenzende eigenaars werden aangeschreven conform artikel 83 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Er werden **geen** standpunten, opmerkingen en/of bezwaren ingediend.
Het college neemt hier kennis van.

b) Bespreking gevraagde adviezen

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van volgende adviezen:

De Vlaamse Waterweg nv

Aard advies: Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het college sluit zich aan bij dit advies.

Brandweerzone Oost Limburg - Hulpverleningszone Oost (Genk)

Aard advies: voorwaardelijk gunstig

Het college sluit zich aan bij dit advies.

Fluvius System Operator

Aard advies:

De Watergroep

Aard advies: Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Het college sluit zich aan bij dit advies.

Het college neemt de bijkomende voorwaarden op in deze beslissing.

c) Eigen besluitvorming

Wat de beoordelingselementen betreft, is er een correcte beoordeling gebeurd door de omgevingsambtenaar. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich dan ook volledig aan bij het verslag van de omgevingsambtenaar. De omgevingsvergunning kan verleend worden onder voorwaarden, zoals verder worden opgesomd.

BESLUIT

Het college van burgemeester en schepenen beslist in de zitting van **4 februari 2022** de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Immoser BVBA, voor **het bouwen van 4 grondgebonden eengezinswoningen**, gelegen Populierenstraat zn te 3630 Maasmechelen (kadastraal gekend als afdeling 4 sectie B nr. 1196G) te **vergunnen onder voorwaarden**.

De plannen gevoegd als bijlagen bij dit besluit maken er integraal deel van uit.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- alle gevels, ook deze in de perceelgrens, worden afgewerkt in duurzame gevelsteen;
- enkel het aangeduide deel van de verharding (terug te vinden op de inplanting) mag uitgevoerd worden; de rest van het perceel dient een kwalitatieve tuinzone te vormen en de

onverharde restruimte moet aangelegd worden als groene ruimte welke voorzien is van gras en/of beplanting (bomen, lage struiken en heesters);

- de terreinaanpassing, zoals weergegeven op het terreinprofiel, mag geen overlast veroorzaken ten aanzien van de directe omgeving;
- de nodige maatregelen dienen genomen te worden om de dijkstabiliteit te verzekeren en mogelijke overlast ten aanzien van de naastliggende percelen te vermijden. In dit kader moet er o.a. ter hoogte van de linker perceelsgrens lokaal een grondkering gerealiseerd worden, voor de kering van +42.97m TAW naar +40.67m TAW te garanderen;
- links en rechts van de woning, aan de achtergevel, worden keerwanden geplaatst;
- plaatsen van een centrale rookmelder (decreet van 9 mei 2008 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders);
- plaatsen van een regenwaterput;
- voor de aansluiting op de riolering en de opvang van het hemelwater dient voorafgaandelijk contact opgenomen te worden met Fluvius c.v. (Riolim - telefoonnummer 011/72 20 20). De afvoer van het hemelwater en het afvalwater dient in een gescheiden stelsel aangeboden te worden op de perceelgrens;
- de voorwaarden / opmerkingen van de Vlaamse Waterweg, de brandweerzone Oost Limburg en Fluvius maken integraal deel uit van de goedgekeurde plannen en zullen gehecht worden aan de omgevingsvergunning;

Volgende lasten worden opgelegd:

- conform het retributiereglement afdeling Omgeving, goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 december 2020, art 8 paragraaf 4 schade aan het openbaar domein wordt de volgende waarborg opgelegd: het perceel is met 28,25 meter gelegen aan de Populierenstraat, wegenis klasse 1. Dit geeft een waarborg van 5.650 Euro;

Belangrijke bepalingen uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit tot uitvoering van dit decreet.

Van de vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van **vijfendertig dagen** die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52 van het omgevingsvergunningsdecreet (OVD). De aanvrager mag onmiddellijk gebruik maken van de omgevingsvergunning in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid van het OVD.

De beslissing wordt, overeenkomstig de artikelen 56 t.e.m. 63 van het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning van 25 april 2014 (OVB), bekendgemaakt door:

1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59;

2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60;

3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61;

4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62;

5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63;

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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.

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

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

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

1° de beroepsindieners;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Afgeleverd Maasmechelen, 4 februari 2022

RICHTLIJNEN AANPLAKKING

Referentie omgevingsloket: OMV_2021187187
Referentie gemeente: OMV/2021/555
Projectnaam omgevingsloket: IMMOSER KANAALWONINGEN - v3
Voorwerp van de aanvraag: het bouwen van 4 grondgebonden eengezinswoningen
Ligging: Populierenstraat zn te 3630 Maasmechelen
afdeling 4 sectie B nr. 1196G

Contact: Dienst Omgeving
Telefoon: 089/76.96.98
E-mail: omgeving@maasmechelen.be

Op 4 februari 2022 werd een beslissing genomen over uw aanvraag. In bijlage vindt u de affiche 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning'.

1. Bekendmaking vergunning

De affiche 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' wordt u per post bezorgd. U dient de affiche onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken gedurende de periode die vermeld staat op de affiche.

De affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Als het voorwerp van de vergunningsaanvraag niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg.

U dient de affiche aan te plakken op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter. De affiche dient altijd goed leesbaar te zijn vanaf de openbare weg.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de affiche ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. **U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket (www.omgevingsloketvlaanderen.be).**

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

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van het **begin en einde van de werken**. U dient deze melding door te geven via het **omgevingsloket (www.omgevingsloketvlaanderen.be)**. Alvorens u met de werkzaamheden start, dient u een staat van bevinding op te stellen van het openbaar domein in de directe omgeving van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft. Een staat van bevinding zijn duidelijke en gedetailleerde foto's van onder anderen de staat van de stoepen, watergoten, boordstenen, slokkers, riooldeksels, staat van de weg, signalisatie, verkeersborden, beplanting, licht en elektriciteitspalen, bermen, nutsvoorzieningen, eventuele bestaande beschadigingen en dergelijke. Deze foto's dient u op het omgevingsloket als bijlage op te laden bij de melding van de start der werken.

Wanneer mag u gebruik maken van de vergunning?

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

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.

Naam	Unieke MD5 Hash
OMV-2021-555_ Alle plannen	Lpu+aQ3fxzKDjjx4PRmjWw==