

VERKAVELINGSVERGUNNING
Formulier III

Dossiernummer: 76V15-3/1
Dossiernummer R.O.-Limburg:

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door De heer VAES Erwin, met als adres Weidestraat 22 0001 B-3530 Houthalen-Helchteren, ontvangen op 16/04/2015.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4/05/2015.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 3530 Houthalen-Helchteren, Koolmijnlaan 76V15-3 en met als kadastrale omschrijving HOUTHALLEN-HELCHTEREN 3 AFD/HOU3, sectie F, nr(s) 0779X

Het betreft een aanvraag tot het opsplitsen van een perceel in 6 loten, de loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6 (lot 6 = lot 6 + lot 9) voor halfopen bebouwing waarbij de achterliggende loten 10, 8 en 7 uit de verkaveling gesloten worden.

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

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 6/07/2015, maar nog niet ontvangen.

Aangezien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geen advies heeft uitgebracht binnen de vervalttermijn van 30 dagen, kan in toepassing van artikel 4.7.16§2 van de Vlaamse Codex RO, aan deze adviesvereiste voorbij worden gegaan.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 14/05/2015 tot 12/06/2015 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 0 bezwaarschriften ingediend.

Het College van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt

(toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en de watertoets):

Motivering: de verkavelingsaanvraag houdt in:

opsplitsen van dit perceel in 6 loten, de loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6 (lot 6 = lot 6 + lot 9) voor halfopen bebouwing waarbij de achterliggende loten 10, 8 en 7 uit de verkaveling gesloten worden;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het woongebied met landelijk karakter en woongebied;

Overwegende dat het perceel aan de noordzijde grenst tegen de Koolmijnlaan met de loten 1 en 2 en ten zuiden grenst tegen de Schansbeemdenweg met de loten 3, 4, 5 en 6 (bestaande uit lot 6 en lot 9);

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit een halfopen of een open bebouwingsstructuur met 1 of 2 bouwlagen; dat het verkavelingsplan met een voorstel van 6 halfopen bebouwingen volgens het bijgevoegde verkavelingsplan, aanvaardbaar is in het straatbeeld en t.o.v. de omliggende woningen;

dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het normaal gebruik van de ruimte in deze omgeving;

Overwegende dat de voorschriften, gevoegd bij het aanvraagdossier aanvaardbaar zijn; dat de bouwdiepte op het gelijkvloers maximum 17 meter en op de verdieping maximum 12 meter mag bedragen; dat de bouwdiepte op het gelijkvloers en verdieping geen abnormale privacyhinder veroorzaakt voor de naastliggende woningen en gebouwen;

overwegende dat de loten 7, 8 en 10 achterliggende loten zijn en uit de verkaveling worden gesloten;

Overwegende dat het compensatievoorstel voor de ontbossing op 20.05.2015 is goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos, dossiernummer BL-RO/15-03048 (COMP/15-0102/LI) : dat de hierin gestelde voorwaarden strikt moeten nageleefd worden en dat ondermeer een compensatie van 5.823,18 Euro moet worden betaald.

Overwegende dat infrax inzake de aansluiting op nutsvoorzieningen een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht op 20.05.2015 en op 27.05.2015; dat deze voorschriften en voorwaarden moeten gevolgd worden : ondermeer moet 5.710 Euro worden betaald aan Infrac vooraleer één van de loten kan bebouwd of vervreemd worden, dit volgens offertenummer 0020058721 van Infrac dd. 27.05.2015.

Het voorliggend project is niet gelegen in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid geoordeeld dient te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Uit de watertoets is gebleken dat geen bijkomende bijzondere maatregelen moeten getroffen worden;

Overwegende dat de aanvraag valt onder de verkavelingsaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 § 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek (van 14.05.2015 tot 12.06.2015) geen bezwaar is ingediend zodat het college hierover niet heeft moeten beraadslagen;

Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 17/08/2015 een verkavelingsvergunning af te leveren voor het opsplitsen van een perceel in 6 loten, de loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6 (lot 6 = lot 6 + lot 9) voor halfopen bebouwing waarbij de achterliggende loten 10, 8 en 7 uit de verkaveling gesloten worden

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften met dossiernummer gemeente 76V15-3/1 moeten gevolgd worden bij bebouwing;
- voldoen aan het advies en de voorwaarden van Infrac dd. 20.05.2015; voldoen aan het advies en de voorwaarden van Infrac dd. 27.05.2015: de loten mogen pas bebouwd of vervreemd worden nadat de 5.710,00 Euro betaald is, dit volgens offertenummer 0020058721 van Infrac dd. 27.05.2015;
- voldoen aan het advies en de voorwaarden van het Agentschap voor Natuur en Bos dd. 20.05.2015 inzake het compensatievoorstel voor de ontbossing (dossiernummer BL-RO/15-03048 -COMP/15-0102/LI-) :
Voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet:
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2941 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.
 - De op het verkavelingsplan aangeduide niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 272 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na bekomen van een verkavelingswijziging.
 - Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer COMP/15-0102 /LI.
- De bosbehoudsbijdrage van € 5823,18 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier als bijlage bij deze vergunning.

Bijkomende voorwaarde

Omwille van de ligging tegenover een VEN-zone en natuurgebied vragen wij om rekening te houden met evt. grondwaterschommelingen door bv. gebruik van bemalingen, maken van ondergrondse constructies.

- de loten 10+8+7 zijn achterliggende loten en worden uitgesloten uit de verkaveling;
- bij bebouwing dient de aanvrager het Algemeen Waterverkoopreglement, de aanvullende voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Infrac na te leven. Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Infrac: www.infrac.be. Infrac bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Infrac of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").

Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Infrac het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.

Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

- Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken.
- In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.
- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.
- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluchtingspijp door dak).

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer.

Enkel de door Infrac erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op www.vlario.be);

- de te bouwen woningen moeten voldoen aan de isolatie- en ventilatienormen die van kracht zijn.

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

Vanwege het college van burgemeester en schepenen



voor de secretaris
de gemachtigde
Roger Lijnen
Stedenbouwkundige ambtenaar
(art. 184 gemeentedecreet en SC 02-07-07)



voor de burgemeester
de gemachtigde schepenen
Roger Vanotterdijk
(art. 183 gemeentedecreet en SC 02-07-07)

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden

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