

Omgevingsloketnummer: **OMV_2021189584**

Dossiernummer: **VA/2021/00022**

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

De aanvraag werd ingediend op 13/12/2021 door **dhr. Robert Palmans**, Rode Kruislaan 58 te 3700 Tongeren.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 27/06/2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Viséweg z/n te 3700 Tongeren, kadastraal bekend: **afdeling 73080, sectie A, percelen 546B2 en 546C2**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een grond in 2 loten voor halfopen bebouwing**.

De aanvraag omvat: verkavelen van gronden.

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.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren goedgekeurd op 05/04/1977, bestemming: woongebieden met landelijk karakter. De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Daarnaast kunnen eveneens andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, zoals in een woongebied toegelaten worden zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Inrichtingen voor handel, ambacht en kleinbedrijf zijn slechts toelaatbaar mits zij niet wegens de taken van bedrijf en de omvang van het bedrijf moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied.
- De aanvraag is niet gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg of in een gedetailleerd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het is de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Verordeningen

- Stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit;
- Hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Stedenbouwkundige verordening betreffende vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

2. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Type handelingen: verkavelen van gronden.

Het project beoogt de verkaveling van een grond in 4 loten gelegen langs de Viséweg aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Sluizen. De voorliggende Viséweg is een gewestweg in helling die gekenmerkt wordt door een grote verscheidenheid aan bebouwing qua vormgeving, materiaalgebruik en wijze van inplanting.

Het lot 1, dat door de bestaande woning zijn bestemming reeds heeft verkregen, en het achterliggende lot 4 gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied worden uit de verkaveling gesloten.

De resterende grond wordt verkaveld in 2 loten voor halfopen bebouwing, de loten 2 en 3. Het betreft een braakliggend, sterk afhellend terrein. Rechts van deze loten staat een witgeverfde woning in halfopen bebouwing met 2 bouwlagen en een zadeldak (lot 1). Aan de linkerzijde werd recent een woning in open bebouwing opgericht in een klassieke bouwstijl met 2 bouwlagen vanaf straatniveau en hellende daken.

De 2 loten voor halfopen bebouwing hebben een oppervlakte van 5a 78ca (lot 2) en 5a 40ca (lot 3) en voorzien in een bouwkader met een breedte van 7,80 m en een gelijkvloerse bouwdiepte van 17,00 m en hoofdbouwdiepte van 12,00 m. Deze kaders zijn ingetekend op 8,52 m van de rooilijn en op minimum 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens. De kavels zijn bedoeld voor het realiseren van 2 ééngezinswoningen in halfopen bebouwing met twee bouwlagen en een zadeldak (vanaf de voorgevellijn tot een diepte van 9,00 m) en platte daken voor de resterende bouwdiepte.

De omgeving en het project worden op een correcte wijze beschreven in de bijgevoegde nota vanwege de ontwerper.

3. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 04/07/2022 t.e.m. 02/08/2022.

Er werden geen bezwaren ingediend.

4. Adviezen

Op 27/06/2022 werd advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij.

Op 27/06/2022 werd advies gevraagd aan het Agentschap Wegen & Verkeer.

Op 27/06/2022 werd advies gevraagd aan Fluvius.

Op 27/06/2022 werd advies gevraagd aan De Watergroep.

5. Advies vanwege de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Viséweg een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Omwille van de ligging van het betreffende perceel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied werd advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij. Deze maatschappij heeft het project voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Dit advies luidt als volgt:

'De verkaveling wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid indien in de verkavelingsvoorschriften rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- *De 5m-erfdienstbaarheidszone, langsheen de Jeker uit te zetten op het terrein voor de aanvang van de werken en te meten vanaf de bovenrand van het talud van de Jeker, moet gerespecteerd worden en mag niet bebouwd of verhard worden;*
- *Er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 meter van het talud van het oppervlaktewater voor alle openbare diensten en voor alle commerciële activiteiten met uitzondering van de land- en tuinbouwactiviteiten.*
- *De aanvrager dient de buitendienst van de VMM minstens 10 dagen voor de aanvang van de werken op de hoogte te stellen.*

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

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

Mer-screening

Bij de aanvraag werd een formulier 'project-mer-screening' gevoegd. Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en analyse vanwege de architect blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag tot het verkavelen van een grond in 2 loten voor halfopen bebouwing is in overeenstemming met de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen betreffende de goede ruimtelijke ordening.

Deze verkaveling zorgt voor een passende invulling van dit braakliggend terrein langsheen de Viséweg in een landelijke omgeving. De verkavelingsvoorschriften voorzien in de oprichting van 2 woningen in halfopen bebouwing waarbij de bouwdiepte, de bouwvrije zones en de bouwhoogten worden gerespecteerd in navolging van de verscheidenheid van de bebouwing in deze omgeving, mits naleving van deze voorschriften wordt de integratie van deze 2 voorziene woningen in dit gedeelte van de voorliggende gewestweg maximaal gegarandeerd.

De argumenten vanwege de ontwerper in de bijgevoegde nota worden bijgetreden: '*De verkaveling geeft een ruimtelijke invulling van het perceel*'.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 04/07/2022 tot en met 02/08/2022.

Resultaat: er werden geen bezwaren ingediend.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennisgenomen van volgende adviezen:

- Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij afgeleverd op 20/07/2022 is voorwaardelijk gunstig;
- Het advies van het Agentschap Wegen & Verkeer afgeleverd op 01/07/2022 is voorwaardelijk gunstig;
- Het advies van Fluvius afgeleverd op 29/06/2022 is voorwaardelijk gunstig;
- Het advies van De Watergroep afgeleverd op 30/06/2022 is voorwaardelijk gunstig.

Besluit van de omgevingsambtenaar

Gunstig met voorwaarden,

Voorwaarden:

- De stedenbouwkundige voorschriften en profielen door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn van toepassing;
- De loten 1 en 4 worden uit de verkaveling gesloten;
- Er dient voldaan te worden aan de opgelegde voorwaarden vermeld in het advies vanwege het Agentschap Wegen & Verkeer;
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden en bijkomende aandachtspunten opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling operationeel waterbeheer, naar aanleiding van de watertoets;
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden en opmerkingen opgelegd in het advies van Fluvius;
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden en opmerkingen opgelegd in het advies van De Watergroep;
- De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen van de nutsmaatschappijen en in dit geval de volgende reglementen van de distributienetbeheerder(s): nl. het 'Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten' en de reglementen omtrent riolering. Deze reglementen vindt u op de website www.fluvius.be;
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

6. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

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

a) Resultaten openbaar onderzoek.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 04/07/2022 tot en met 02/08/2022.

Resultaat: er werden geen bezwaren ingediend.

b) Bespreking adviezen.

Het college heeft kennisgenomen van de volgende adviezen:

- Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij afgeleverd op 20/07/2022 is voorwaardelijk gunstig;
- Het advies van het Agentschap Wegen & Verkeer afgeleverd op 01/07/2022 is voorwaardelijk gunstig;
- Het advies van Fluvius afgeleverd op 29/06/2022 is voorwaardelijk gunstig;
- Het advies van De Watergroep afgeleverd op 30/06/2022 is voorwaardelijk gunstig.

Het college sluit zich aan bij het advies van de omgevingsambtenaar van 20/09/2022.

c) Eigen besluitvorming.

Wat betreft de beoordelingselementen is een correcte beoordeling gebeurd door de omgevingsambtenaar.

De omgevingsvergunning wordt verleend mits er rekening gehouden wordt met de voorwaarden vermeld in de adviezen van de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap Wegen & Verkeer, Fluvius, De Watergroep en vanwege de omgevingsambtenaar.

BESLUIT IN ZITTING VAN 07/10/2022

De aanvraag ingediend door **dhr. Robert Palmans**, Rode Kruislaan 58 te 3700 Tongeren, wordt vergund.

Voorwaarden:

- De stedenbouwkundige voorschriften en profielen door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn van toepassing;
- De loten 1 en 4 worden uit de verkaveling gesloten;
- Er dient voldaan te worden aan de opgelegde voorwaarden vermeld in het advies vanwege het Agentschap Wegen & Verkeer;
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden en bijkomende aandachtspunten opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling operationeel waterbeheer, naar aanleiding van de watertoets;
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden en opmerkingen opgelegd in het advies van Fluvius;
- Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden en opmerkingen opgelegd in het advies van De Watergroep;
- De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen van de nutsmaatschappijen en in dit geval de volgende reglementen van de distributienetbeheerder(s): nl. het 'Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten' en de reglementen omtrent riolering. Deze reglementen vindt u op de website www.fluvius.be;
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.