

Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen

Zitting van 14 augustus 2023

Aanwezig: Alain Yzermans, burgemeester
Jef Verpoorten, Katrien Timmers, Muhammet Oktay, Hanne Kellens, Mustafa Aytar, Myriam Bellio, schepenen
Wim Haest, algemeen directeur
Verontschuldigd: Göksal Kanli, schepenen

Besloten zitting

Verlenen van een omgevingsvergunning voor verkavelen naar 2 loten voor halfopen bebouwingen gelegen te Weygaardstaart (OMV_2023059555)

Wetgeving

- Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de vlaamse codex ruimtelijke ordening en hun uitvoeringsbesluiten.
- Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Besluit van de vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen.
- Besluit van de vlaamse regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Feiten en context

De aanvraag ingediend door Frederik Maris sub dossier OMV_2023059555 werd voor een eerste maal ontvangen op 28 april 2023 en werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15 mei 2023.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen te **Weygaardstraat z/n**, met als kadastrale omschrijving: **afdeling 1 sectie A nr. 280B**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen naar 2 loten voor halfopen bebouwingen**. De aanvraag omvat het verkavelen van gronden.

Motivering:

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het goed ligt in het Gewestplan Hasselt-Genk vastgesteld bij Koninklijk besluit van 3 april 1979. Het goed ligt in woongebied met landelijk karakter.

Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Historiek

Er zijn geen historische dossiers voor deze aanvraag.

Watertoets

Het voorliggend project is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgevoelig gebied, 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. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratieput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening. Uit de watertoets is gebleken dat er geen bijkomende bijzondere maatregelen moeten getroffen worden.

Beschrijving van de omgeving en aanvraag

Het betreft hier een verkavelingsaanvraag van een perceel grond gelegen aan de Weygaardstraat te Houthalen-Helchteren.

Het perceel grond is gelegen in Lillo, dicht bij de vroegere mijn van Zolder, in een omgeving dat hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door woningen van het type open en halfopen bebouwingen.

De grond heeft een voldoende straatbreedte van 22.03m om het perceel te verkavelen in 2 percelen voor halfopen bebouwing.

De inplanting van de nieuw te bouwen woning:

- Bouwlijn : op min 6m van de rooilijn
- Bouwdiepte : op gelijkvloers max 17m en op verdieping max 12m conform verkavelingsplan
- Bouwhoogte : kroonlijsthoogte: max 2 volwaardige bouwlagen
- Dakhelling : vrij te kiezen, tussen 0° en 40°
- Bouwbreedte : Inplanting woning op min 3m van de vrijstaande perceelgrenzen.

De verkaveling is gelegen in een rustige straat op ca. 2.5km het handelscentrum Heusden Cité, en op ca 4.5km van Houthalen centrum.

Zowel in het centrum van Houthalen als in de Cité zijn er handelszaken van zeer diverse aard zoals apothekers, bakkers, grootwarenhuizen, eet- en drankgelegenheden, krantenwinkel, dokters, basisschool + kleuterschool en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, bossen, ...) enz...aanwezig. Het St-Franciscusziekenhuis in Heusden ligt op ca 2.3km van het te verkavelen perceel.

De verkaveling ligt op ca 0.5km van de Lillosteenweg (gewestweg N719) en ca 6.1km van de E314 (Genk – Leuven).

Binnen een omtrek van ca 1km zijn er verschillende bushaltes (Lillosteenweg en Koolmijnlaan Zolder) waar verschillende lijnen stoppen .

Er is een treinstation op ca 1.5km van de verkaveling aan de Stationsstraat te Zolder (Hasselt – Antwerpen Centraal).

Het terrein is niet bebouwd, geen verhardingen.

Het terrein is een hoofdzakelijk vlak terrein. Het terrein ligt ca 30cm hoger dan de as van de Weygaardstraat. Het terrein helt licht naar achterzijde toe (niveauverschil van ca 30cm)

Het terrein is niet bebost (6 solitaire bomen die geroid moeten worden).

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.

Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.

Hiervoor worden een beperkt aantal spelregels vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden. Dit zullen uiteraard geen regels worden over dakgoten, nokken en dorpels, maar bepalingen betreffende maxima en minima losgekoppeld van de vormgeving.

Binnen de verkaveling is de woning ingeplant aan de Weygaardstraat waardoor de achtertuinen zuidoost georiënteerd zijn.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op de kavel één residentiële woning wordt opgericht.

Binnen de verkaveling wordt geopteerd voor woontype halfopen bebouwing.

Het hoofdvolume is gelijkaardig met de volumes van de hoofdwoningen in de nabije omgeving.

Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een diepte- en breedtewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels breed te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.

Parkeren op eigen terrein is mogelijk.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Terrein is licht hellend naar achteren toe, ca 30cm. Zie hoogteplan

/

De Weygaardstraat is een gemeenteweg met voetpad, zonder fietspad. Het is een rustige straat, zonder sluikverkeer.

Totale oppervlakte = 1038m² of te wel 0ha 10a 38ca

1 kavel in de verkaveling → ca. 19 woningen / ha

Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar

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 25 mei 2023 t.e.m. 23 juni 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Het advies van Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening:

Datum ontvangst advies: 16 mei 2023

Aard advies: voorwaardelijk gunstig.

Het advies van Fluvius System Operator:

Datum ontvangst advies: 16 mei 2023

Aard advies: voorwaardelijk gunstig.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar van 10-08-2023 met een voorwaardelijk gunstig advies.

De aanvraag situeert zich langsheen de Weygaardstraat waarbij de omgeving bestaat uit overwegend uit ééngezinswoningen, in open en halfopen bebouwingvorm in Lillo.

De verkaveling voorziet 2 bouwkavels voor halfopen bebouwing: loten 1 en 2

het verkavelingsplan is aanvaardbaar in het straatbeeld en t.o.v. de omliggende woningen.

Er wordt ook geen afbreuk gedaan aan het normaal gebruik van de ruimte in deze omgeving.

Het bouwvolume van de op te richten woningen op de nieuw gevormde loten is aanvaardbaar t.o.v.

de omliggende bebouwingsstructuur alsook de maximale bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping zodat er ook nog voldoende open tuinruimte resteert.

Het ontwerp voldoet voor het overige aan onze typevoorschriften, de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

Op basis van deze een toets aan de opportuniteit en de legaliteit wordt er een gunstig advies gegeven voor deze aanvraag.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het 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: het college gaat akkoord met het advies en het standpunt van de gemeentelijk omgevingsambtenaar. De motiveringen die worden aangehaald om volgens de gewone procedure een omgevingsvergunning af te leveren en de toetsingen aan de gewestplanvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening worden bijgetreden.

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.

Besluit het college:

Artikel 1.

De aanvraag ingediend door **Frederik Maris** inzake het verkavelen naar 2 loten voor halfopen bebouwingen gelegen Weygaardstraat z/n , met als kadastrale omschrijving: afdeling 1 sectie A nr. 280B voorwaardelijk te vergunnen.

Artikel 2.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

- De stedenbouwkundige voorschriften met dossiernummer gemeente 2023059555 moeten strikt gevolgd worden.
- Reliëfwijzigingen dienen steeds op het eigen terrein opgevangen worden na voorafgaandelijke goedkeuring d.m.v. het aanvragen van een omgevingsvergunning
- **De te kappen bomen worden uitgesloten uit de vergunning en dienen aangevraagd te worden in het omgevingsdossiers van de toekomstige woningen**
- De te bouwen woningen moeten voldoen aan de isolatie- en ventilatienormen die van kracht zijn.
- Bij bebouwing van een van de loten bepaald de eerste bouwer de kroonlijsthoogte en dakvorm, middels akkoord van de overige eigenaar, voor beide loten. Wanneer er geen

schriftelijke overeenkomst wordt bekomen wordt de kroonlijsthoogte vastgelegd op 6m10 met een hellend dak van 45°.

- Voldoen aan het advies en de voorwaarden van Fluvius: als er een tussenkomst voor aansluiting op nutsvoorzieningen moet betaald worden door de verkavelaar, kunnen de loten pas vervreemd of bebouwd worden nadat deze betaling is gebeurd conform het advies van 16/05/2023
- Voldoen aan het advies en de voorwaarden van De Watergroep: als er een tussenkomst voor aansluiting op nutsvoorzieningen moet betaald worden door de verkavelaar, kunnen de loten pas vervreemd of bebouwd worden nadat deze betaling is gebeurd conform het advies van 16/05/2023

Volgens artikel 59§2 van de Vlaamse Codex RO moet de bijgevoegde bekendmaking worden aangeplakt op het perceel binnen de 10 dagen na ontvangst van de beslissing en de datum van aanplakking moet worden ingegeven op het omgevingsloket + foto per mail aan: omgeving@houthalen-helchteren.be

Bijzondere aandachtspunten

Op het volledige grondgebied van de gemeente Houthalen-Helchteren wordt momenteel een ruimtelijk onderzoek gevoerd in het kader van de aanleg van een nieuwe Noord-Zuidverbinding Limburg (N74). Het is belangrijk dat iedere aanvrager van een omgevingsvergunning in de gemeente zich bewust is van het lopende ruimtelijk onderzoek en de mogelijke impact hiervan op de aanvragen (zowel in positieve als negatieve zin).

Decreet complex project

Met het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, het besluit van 12 december 2014 tot uitvoering van het decreet complexe projecten en het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, is de regelgeving inzake complexe projecten sinds 1 maart 2015 van kracht.

Noord-Zuidverbinding Limburg als complex project

In 2017 werd de Noord-Zuidverbinding Limburg aangeduid als een complex project (cfr. het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten en het besluit van 12 december 2014 tot uitvoering van het decreet complexe projecten, van kracht sinds 1 maart 2015). Daarmee volgt het de nieuwe procesaanpak van de complexe projectenprocedure die bestaat uit vier fases: de verkenningsfase, de onderzoeksfase, de uitwerkingsfase en de uitvoeringsfase. De fases zijn gescheiden door drie vaste beslismomenten: de startbeslissing, het voorkeursbesluit en het projectbesluit.

Voorkeursbesluit

Op 22 april 2022 heeft de Vlaamse Regering een besluit genomen tot definitieve vaststelling van het voorkeursbesluit over het complex project Noord-Zuidverbinding Limburg. Het voorkeursalternatief (Ay) komt als beste oplossing naar voor na een strategische onderzoeksfase. Het voorkeursalternatief is een doortochtscenario met tunnels onder de Grote Baan in Houthalen-Helchteren en volgt het tracé van de huidige Grote Baan (N715).

Bij het voorkeursbesluit is een voorlopige en indicatieve contour opgenomen die op basis van de stand van zaken van het onderzoek de vermoedelijke impact op te verwerven gebouwen en percelen in beeld brengt. De contour is raadpleegbaar op de projectwebsite (<https://www.noordzuidlimburg.be/voorkeursalternatief>). **De definitieve afbakening van de te verwerven woningen, gebouwen of percelen zal pas 100% duidelijk zijn in de uitwerkingsfase, die start vanaf april 2022.**

Platform vergunningen Noord-Zuidverbinding Limburg

Om de realisatie van de nieuwe Noord-Zuidverbinding Limburg (N74) en het voorkeursbesluit niet verder te hypothekeren, is een platform/overleg opgericht dat alle betrokken overheidsinstanties samenbrengt om de relevante aanvragen tot omgevingsvergunningen te bespreken. Het gaat dan concreet om volgende instanties: gemeente Houthalen-Helchteren, Departement Omgeving, De Werkvennootschap, Agentschap Wegen & Verkeer, en de Provincie Limburg.

Momenteel worden de aanvragen tot omgevingsvergunningen beoordeeld door het platform op basis van hun impact op de verdere uitwerking en realisatie van de nieuwe Noord-Zuidverbinding Limburg (N74). Aanvragen die zich situeren binnen de contouren van de hierboven vernoemde tracés zullen derhalve met de nodige voorzichtigheid en terughoudendheid behandeld worden. De betrokken overheidsinstanties zijn immers gebonden door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder bij het verlenen van vergunningen aan burgers en bedrijven.

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonbaar dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 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 gewelgerd 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener;
- 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:
 1. een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 2. 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.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN bij de aanvraag voor
een verkavelingsvergunning, gelegen in de Weygaardstraat te
Houthalen-Helchteren (1^{ste} afdeling, sectie A, nr 280b)

2. Bijzondere bepalingen

2.1. HOOFDGEBOUWEN

2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw</p> <p>Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Voor de definitie van "zorgwonen" wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p><u>Loten 1-2:</u></p> <p>Enkel grondgebonden eengezinswoningen (1 woning per kavel) met inbegrip van zorgwoningen zijn toegelaten, type halfopen bebouwing</p> <p>Woningopsplitsing is niet toegestaan.</p>
<p>2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw</p> <p>De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten, kantoor, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening (horeca en ambacht niet toegestaan) zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is :</p> <ul style="list-style-type: none">1° de nevenfunctie bevindt zich op het gelijkvloers;2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie (max. 50%);4° slechts 1 nevenfunctie per lot;5° parkeren: één parkeerplaats per 50m² praktijkruimte, op eigen erf te voorzien;6° de nevenfunctie mag geen afbreuk doen aan het grondgebonden karakter van de woning <p>Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning. De nevenbestemming mag niet afgesplitst worden. Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.</p>

2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>2.1.2.A. Typologie/bouwvorm</p> <p>Het bouwvolume heeft 3 volledige vrijblijvende open gevels, 1 gemene gevel</p>	<p>Halfpen bebouwing</p> <p>"Open" carport kan in de 3m zijtuinstrook</p>

<p>2.1.2.B. Inplanting</p> <p>Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.</p>	<p>De voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De voorgevel ligt op min 6m van de rooilijn <p>De vrijstaande gevels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - op minimaal 3m van de zijdelingse perceelgrens zie verkavelingsplan
<p>2.1.2.C. Afmetingen</p> <p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.</p>	<p>Bouwdiepte (te meten vanaf de voorbouwlijn):</p> <ul style="list-style-type: none"> - op het gelijkvloers maximaal 17m - op de verdieping maximaal 12m gemeten vanaf de voorbouwlijn <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst <p>Kroonlijsthoogte maximaal 6,50 m. Nokhoogte maximaal 11.50 m.</p> <p>Vloerpeil gelijkvloers: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn, maximaal 0,40m hoger ten opzichte van het peil van de voorliggende weg.</p> <p>Dakvorm: vrij te kiezen tussen 0° en 45°</p>

<p>2.1.2.D. Materialen</p> <p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten binnen het wettelijk kader.</p>	<p>Gevelmaterialen: duurzame en kwalitatieve materialen, passend binnen de bebouwde omgeving.</p> <p>Dakmaterialen: vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat</p>
--	--

2.2. BIJGEBOUWEN

2.2.1. Bestemming bijgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>De kavel is voldoende ruim om vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin toe te staan.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan in de achtertuinstrook.</p>
<p>De bestemming dient complementair te zijn aan de residentiële hoofdbestemming van het hoofdgebouw. Wonen en nevenbestemmingen zijn niet toegelaten.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel bergplaats, tuinhuis, dierenhok, poolhouse, garage, carport, tuinseme, ... - woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>2.2.2.A. Inplanting</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw ingeplant.</p> <p>Deze constructies in de achtertuin dienen zoveel mogelijk ondergebracht te worden 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.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2,00 m van de achterste perceelsgrens- 2,00 m van de zijdelingse perceelsgrens- tegen de perceelgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)
<p>2.2.2.B. Typologie/bouwvolume</p> <p>De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.</p>	<p>Bouwhoogte: beperkt tot 1 bouwlaag, kroonlijsthoogte maximaal 3.50m</p> <p>Dakvorm: vrij te kiezen</p> <p>Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.</p>
<p>2.2.2.C. Afmetingen</p> <p>Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.</p>	<p>Maximale oppervlakte van alle bijgebouwen : 40m²</p>
<p>2.2.2.D. Materialen</p> <p>Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.</p>	<p>Materiaalgebruik: duurzame en kwalitatieve materialen, in harmonie met het hoofdgebouw.</p> <p>Betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten.</p>

2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

2.3.1. Tuinzone

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p>	<p>Voortuin: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden met een maximum van 50% van de oppervlakte van de voortuin.</p> <p>Zijtuin: Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden. "Open" carport kan in de 3m zijtuinstrook</p> <p>Achtertuintuin: Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor paden.</p> <p>Het stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin, zijtuin en achtertuin.</p>

2.3.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentieel karakter van de verkaveling te waarborgen. Er wordt voldoende buitenruimte voorzien waardoor de wooncomforteisen gehaald worden. Dit betekent dat de grootte en de indeling van de (verblijfs)ruimtes bekeken werden vanuit functionaliteit en leefbaarheid</p>	<p>Iedere woongelegenheden beschikt aansluitend op de keuken of woonkamer over een private buitenruimte onder de vorm van een tuin/ terras</p>

2.3.3. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een vrij vlak terrein. Het maaiveld terrein ligt ca 30cm hoger dan de as van de Weygaardstraat(zie hoogteplan). Het te verkavelen terrein held richting achterzijde perceel, ca 30cm hoger. Het bestaand reliëf wordt maximaal behouden.</p>	<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

2.3.4. Verhardingen

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkaveling na te streven.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer.</p>	<p>Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden. Zie ook artikel 2.3.1.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

2.3.5. Afsluitingen

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad en dergelijke).</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	<p>Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen.</p> <p>In de voortuinstrook:</p> <ul style="list-style-type: none">- Afsluitingen op de rooilijn: haagbeplanting max. hoogte 1m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Metselwerk met een max. hoogte 75cm is ook toegestaan.- In de achteruitbouwstrook: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. <p>Zijdelingse perceelsscheidingen, vanaf voorbouwlijn: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan.</p> <p>Omwille van de privacy kan vanaf de achtergevel over een beperkte lengte ander materiaal (metselwerk, hout) toegestaan worden, max. hoogte 2m. Betonplaten zijn verboden.</p>

3 Voorschrift duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p> <p>In het kader van duurzaamheid zijn fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd op het dakvlak toegelaten, op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld ontstaat en geen hinder naar de omliggende percelen (vb in functie van schaduwwerking).</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld en geen hinder naar de omliggende percelen (vb in functie naar schaduwwerking) ontstaat.</p>