

Formulier J

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door met als adres ontvangen

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **2007/10/16**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 3590 DIEPENBEEK, **Zege-, Boomgaard- en Nanofstraat** en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, nummer(s) **597s, 596a, 548d, 548L, 547k ex, 540w, 546n, 543s, 546p, 546L, 541d ex en 538 ex delen**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten

(1) De verkavelingsaanvraag omvat

(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen,

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 11 februari 2008 het volgende beslist

Aanvaarding tracé kennisname ingediende bezwaarschriften

(1) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden **3** bezwaarschriften ingediend (zie advies college) waarvan één collectief bezwaar, ondertekend door 28 personen

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op **2008/08/08**. Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000,

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen,

Gelet op het ministerieel besluit van 6 februari 1971 houdende delegatie van de bevoegdheid van de Minister inzake de ruimtelijke ordening en de stedenbouw en tot aanwijzing van de gemachtigde ambtenaar,

OVERWEGEND GEDEELTE

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan HASSELT - GENK (KB 03/04/1979) gelegen in een woonuitbreidingsgebied

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art 5 1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt

Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

Afwijkingsbepalingen

Niet van toepassing.

VERORDENINGEN

Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, is van toepassing.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Het bosdecreet van 13/06/1990, met inbegrip van het compensatievoorstel voorzien in art 90bis, is van toepassing. Aanvragen op deze percelen zijn onderworpen aan het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos en kunnen enkel vergund worden na goedkeuring van een compensatievoorstel cfr. het besluit van de Vlaamse regering van 26/11/1999. Advies werd gevraagd.

EXTERNE ADVIEZEN

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 18/01/2008 is gunstig (zie bijlage).

Op 08/04/2008 heb ik advies gevraagd aan Afdeling Water - buitendienst Limburg in het kader van de watertoets.

Dit advies werd uitgebracht op 30/05/2008 en ontvangen op 02/06/2008.

Het advies is gunstig onder voorwaarden.

In het advies wordt gesteld dat de infiltratiegrachten niet bekleed mogen worden met oeververdedigingsmaterialen om infiltratie maximaal toe te laten en dat de individuele woningen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (inzake hemelwater).

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

De aanvraag valt onder de aanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 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.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werden 30 bezwaarschriften ingediend (2 individuele bezwaren en 1 bezwaar ondertekend door 28 personen).

Evaluatie bezwaren

Het college heeft terzake beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

Ik kan grotendeels akkoord gaan met de weerlegging/aanvaarding van de klachten door het schepencollege.

Het standpunt van het college bij de behandeling van de klacht van de heer en mevrouw wordt niet bijgetreden. Het betreft lot 11 p v lot 9 en de geformuleerde klacht is gebaseerd op een oud plan. Op het huidige voorliggend plan is de haagbeplanting op de grens met het perceel van de bezwaarindiener immers weggelaten en is dus reeds tegemoetgekomen aan de wens van de bezwaarindiener.

In verschillende bezwaarschriften wordt gewezen op de toename van het verkeer door het bouwen van 70 nieuwe woningen, waarvoor de bestaande infrastructuur ontoereikend zou zijn, en met gevolgen voor de verkeersveiligheid voor de omwonenden. Deze vrees is evenwel onterecht.

Uit het onderzoek van het verplaatsingsgedrag in Vlaanderen (1996) kan worden afgeleid dat de Vlaming zich gemiddeld 2,7 keer per dag verplaatst en daarbij een afstand van ca 35 km aflegt. Van deze verplaatsingen is 32,7 % werk- en schoolgebonden, 33% zijn vrijetijdsverplaatsingen en 25,1% heeft winkelen en diensten als motief. Werkverplaatsingen en het voeren van kinderen kennen sterke pieken die in de tijd samenvallen. De avondspits is evenwel gevarieerder naar motief van verplaatsing, maar beslaat in tijd een ruimer tijdsvenster dan de ochtendspits en is daarom belangrijker om te worden onderzocht. Van de gemiddeld 2,7 verplaatsingen per dag vinden er 0,44 plaats tijdens de avondspits, dit komt overeen met ongeveer 16% van alle verplaatsingen. Het Mobiliteitsplan Vlaanderen stelt dat de motieven voor de verplaatsingen tijdens de avondspits als volgt verdeeld zijn: 51% werk- en schoolgebonden verplaatsingen, 30% vrijetijdsverplaatsingen en 19% winkelen en diensten. De auto is voor de Vlamingen het dominante verplaatsingsmiddel voor bijna alle motieven van verplaatsingen. Met 62% gaat de auto ruimschoots het openbaar vervoer (4,5%) en de fiets/bromfiets en voetgangersverplaatsingen (30%) vooraf.

De gemeente Diepenbeek heeft inspanningen inzake openbaar vervoer geleverd, waardoor de modale keuze gunstig zal worden beïnvloed. Bovendien zal door de geplande verdichting de mogelijkheid om een kwalitatief collectief vervoer te organiseren nog toenemen.

In het project worden 70 woongelegenheden voorzien, hetgeen bij een gemiddelde van 2,4 inwoners per woongelegenheden theoretisch 454 verplaatsingen per dag of 73 verplaatsingen tijdens de avondspits met zich meebrengt. Rekening houdend met een modal split van ca 60% voor het autogebruik levert dit in de avondspits een toename op van ca. 44 autobewegingen, die zich evenwel zullen verspreiden over de verschillende toegangen tot het projectgebied. De bijkomende belasting tijdens de avondspits van ca 11 bewegingen/uur per toegangsweg zal geen capaciteitsproblemen op de verschillende kruispunten met zich meebrengen.

De Bouquetstraat-Boomgaardstraat werd in het conform verklaarde mobiliteitsplan van de gemeente Diepenbeek geselecteerd als lokale weg II. Deze weg is dan ook bedoeld als lokale ontsluitingsweg en daardoor ook geschikt om het ontsluitende verkeer van de erop aangesloten wijken te verzamelen. Ook de capaciteit van de Zegestraat zal door de uiterst geringe bijkomende verkeersintensiteiten niet in het gedrang komen.

De aanleg van de nieuwe wegenis binnen het project biedt voldoende waarborgen voor de verkeersveiligheid (profielbreedte van de wegenis, geen rechtlijnigheid, pleinfuncties). De verkeersveiligheid van de Zegestraat en de Boomgaardstraat zal door de uiterst geringe toename van het verkeer niet in het gedrang komen.

De bezwaren met betrekking tot mobiliteit zijn bijgevolg niet gegrond.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

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

Watertoets

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 dient bij de uiteindelijke vergunning rekening gehouden te worden met de principes van de watertoets. Het behoort tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden - zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben - en met de resultaten rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden gelegen in woonuitbreidings-gebied, aansluitend bij de kern van Diepenbeek.

Het terrein is groter dan 3ha, er worden 70 loten voorzien. De woondichtheid bedraagt \pm 23 woningen/hectare.

De bouwplaats, omgeving en het project worden uitvoerig beschreven in de bijgevoegde toelichtingsnota van de ontwerper.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De gemeenteraad heeft in zitting van 11/02/2008 het tracé der wegen goedgekeurd.

In de atlas van de woonuitbreidingsgebieden is het betrokken gebied aangegeven als een woonuitbreidingsgebied dat vanuit het Vlaams beleidskader kan ontwikkeld worden op korte termijn, voor 2007.

Het betrokken terrein is opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied volgens de ontwerp-afbakening regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk. Bijgevolg is de richt-dichtheid 25 woningen/hectare en is de voorgestelde dichtheid van \pm 23 woningen/ha bijgevolg aanvaardbaar.

Om binnen deze verkaveling met hoge dichtheid niet het gevoel van een sociale verkaveling te krijgen en de ruimtelijke samenhang te verzekeren werden een 10-tal woontypologieën uitgewerkt. Binnen deze 10 entiteiten

kunnen de verschillende woningen gedifferentieerd worden zonder afbreuk te doen aan een sterke architecturale beeldwaarde voor de totaliteit

De toelichtingsnota geeft reeds vrij gedetailleerd weer welk architecturaal beeld men per cluster nastreeft Dit werd vervolgens in stedenbouwkundige voorschriften gegoten

Het project zal met een bijkomende verkeersbelasting tijdens de avondspits van ca 11 bewegingen/uur per toegangsweg geen capaciteitsproblemen op de verschillende kruispunten met zich meebrengen. Bovendien werd de Bouquetstraat-Boomgaardstraat in het conform verklaarde mobiliteitsplan van de gemeente Diepenbeek geselecteerd als lokale weg II Deze weg is dan ook bedoeld als lokale ontsluitingsweg en daardoor ook geschikt om het ontsluitende verkeer van de erop aangesloten wijken te verzamelen Ook de capaciteit van de Zegestraat zal door de uiterst geringe bijkomende verkeersintensiteiten niet in het gedrang komen

De aanleg van de nieuwe wegenis binnen het project biedt voldoende waarborgen voor de verkeersveiligheid (profielbreedte van de wegenis, geen rechtlijnigheid, pleinfuncties) Ook de verkeersveiligheid van de Zegestraat en de Boomgaardstraat zal door de uiterst geringe toename van het verkeer niet in het gedrang komen

Gezien lot 72 niet in het wegenisdossier is opgenomen, kan dit lot en het lot 55 waarnaar lot 72 voert, momenteel niet opgenomen worden in de verkaveling

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

GUNSTIG

Voor de loten 1 tot en met 54 en 56 tot en met 70

Loten 71 en loten 73 tot en met 76 en de percelen aangeduid als openbaar domein (woonstraat, bomenplein, .) dien ingelijfd bij het openbaar domein

ONGUNSTIG

Voor de loten 55 en 72

Voorwaarden

1. De stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de aanvraag dienen gevolgd
2. De boscompensatie dient te gebeuren overeenkomstig het goedgekeurd compensatievoorstel door het Agentschap voor Natuur en Bos Zie bijlage.
De vervreemding van de kavels kan slechts gebeuren nadat de volledige compensatie is gegeven. Er dient een afzonderlijke vergunning aangevraagd voor de ontbossing
3. Het advies van VMM, Afdeling Water dient stipt nageleefd Zie bijlage
4. De vervreemding van de kavels kan slechts gebeuren nadat de wegeniswerken en de overige werken op het openbaar domein (infrastructuur, beplantingen, .) zijn uitgevoerd of de nodige financiële waarborgen hiervoor zijn gestort
Dit houdt in dat zolang niet voldaan is aan de opschortende voorwaarde tot aanleg van wegenis/infrastructuur/beplantingen die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 101 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening
5. Lot 55 kan slechts bij de verkaveling gevoegd worden nadat lot 72 ingericht is als uitgeruste weg en bij openbaar domein gevoegd is

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt

1. INHOUD:

Het betreft de volgende kadastrale percelen, sectie G nr. 597s, 596a, 548d, 548L, 547k ex, 540w, 546n, 543s, 546p, 546L, 541d ex, 538c ex delen tussen de Boomgaard – Zege - en Nanofstraat, eigendom van diverse personen

2. ADVIES VANUIT ADMINISTRATIE:

Ruimtelijke context

-Volgens het gewestplan Hasselt – Genk, goedgekeurd bij KB van 3 april 1979 liggen de perceelsgedeelten in een woonuitbreidingsgebied

-Er is geen BPA

-De voorliggende wegen zijn alledrie buurtwegen, nl resp de (verbrede) voetweg nr. 56, de (verbrede) voetweg nr 64 en de weg nr 17.

Aanvraag

-De percelen worden verkaveld in 70 bouwlotten

-De voorgestelde woondichtheid op het gemeentelijk structuurplan bedraagt hier ca 25 woningen per hectare Het plan voorziet een dichtheid van 22,7 woningen per hectare

Openbaar onderzoek

*Het openbaar onderzoek gehouden van 29 oktober tot 29 november 2007 gaf geen aanleiding tot mondelinge maar wel tot twee schriftelijke bezwaren plus één collectief schriftelijk bezwaar van 28 omwonenden op aparte brieven

*De aanpalende eigenaars werden op 25 oktober 2007 aangetekend aangeschreven

Schriftelijke bezwaren:

- sd, binnengekomen op 05 11 07 van dat een uiting
van schrik is voor de overlast die achtereenvolgens de werken gaan teweegbrengen op de omgeving, én
vervolgens het bewonersverkeer Bovendien trekt hij de accuraatheid van vroeger uitgevoerde verkeers - en
snelheidstellingen in twijfel

Behandeling geen, vermits het een bekommernis is en strikt genomen geen bezwaarschrift.

- 27 11 07, binnengekomen 27 11 07 van tegen de voorgestelde
beukenhaag langsheen lot 9, waar zij groene draad verkiezen

Behandeling de haag is eenzijdig voorzien in de perceelsgrens waardoor de vraag zich stelt wie de haag aan hun zijde zal onderhouden, wat bovendien een ladderrecht impliceert met een eigenaar die geen partij is in de verkaveling Voorgesteld wordt om de haag op 1m van de scheiding te planten en de afsluitingen in samenspraak met de burens uit te voeren

- 3 28 11 07, binnengekomen 28.11.07 van 28 omwonenden (met identieke tekst) in één omslag dat stelt

A de algemene grief, zoals de bezwaardieners dit zelf noemen

- a) men stelt zich vragen bij het nut, de meerwaarde en de bijdrage van een dergelijk project binnen de bestaande bebouwing.

Behandeling dergelijke overwegingen worden door hogerhand gemaakt in de structuurplannen, en het enige andere alternatief is de al zo lang zo verguisde lintbebouwing Deze afweging is dus al gebeurd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en in het provinciaal structuurplan Limburg en bij de goedkeuring van het gemeentelijk structuurplan

- b) de rustige woonomgeving wordt geweld aangedaan door 70 woningen op een kleine ingesloten ruimte,

Behandeling het gewestplan heeft nooit een rustige woonomgeving gegarandeerd of zelfs maar voorzien De verkaveling Schoofs overigens, waarnaar meermaals verwezen wordt, ligt ook volledig in hetzelfde woonuitbreidingsgebied. Dit is dus een non – argument

- c) de betrokkenen zijn nooit ingelicht dat het gebied werd ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. Ze vragen zich af of dit niet gecommuniceerd moest worden in het kader van ‘behoorlijk bestuur’;

Behandeling deze inkleuring, identiek als de zone waarin de meeste bezwaardieners wonen, gebeurde n.a.v het ontwerp-gewestplan (1976) en nadien bij het gewestplan (1979) Dit is dus geen argument. Bovendien werden er twee inspraakvergaderingen georganiseerd waarop de buurt werd uitgenodigd, nl op 7 juni en 7 november 2007

- d) de gemeente moet om diverse redenen een afwijking vragen van de normen in RSL,

Behandeling het is niet bekend welke afwijkingen er moeten gevraagd worden. Het project past binnen de visie opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en in het gemeentelijk structuurplan

- e) het project past niet in de bestaande bebouwing en in het landelijk karakter van de omgeving

Behandeling: zie punt b hierboven

- f) de verkeerskundige ontsluiting is berekend voor 25 à 35 extra woningen De Zegestraat is niet voorzien op extra verkeerslast,

Behandeling: de aanpalende straten zijn breder dan de beide assen doorheen het centrum De verhoogde capaciteit zal dus geen probleem zijn, in het slechtste geval, eventueel wel hoe het verkeer verder afgevoerd wordt naar die assen Door de specifieke aanleg en uitbouw van de nieuwe wegen zullen een dertigtal huizen uitweg nemen via de Boomgaardstraat en zich vervolgens via Jeugdstraat ofwel via Keizer - en Nanofstraat naar de as Hasselt – Bilzen verplaatsen De andere 40 huizen met uitgang via de Zegestraat zullen zich naar de assen opsplitsen via Jeugdstraat of via Nanofstraat gespreid in een ruim tijdsvenster. De Zegestraat werd in de zestiger jaren aangelegd toen er nog een weinig uitgebouwd wagenpark was en kon dus ook nog geen rekening houden met de verkaveling Schoofs jaren later En toch heeft dit nooit geleid tot verkeersoverlast of extreme situaties

Eventuele verkeersoverlast zal er enkel zijn op de spitsmomenten 's morgens en 's avonds. Daarenboven legt het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen deze dichtheden op. Om een economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren en het ruimtegebruik te beperken is het noodzakelijk naar minimale dichtheden te streven. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare als stedelijke dichtheid te beschouwen. Dit is gebaseerd op ruimtelijke analyses en onderzoeken van recente kwaliteitsvolle wijken en gehelen in woonkernen en in stedelijke gebieden. Zij laten in ieder geval toe dat ook in de toekomst kwaliteitsvolle wijken en locaties worden ontwikkeld met voldoende openbare en private buitenruimte. Lagere dichtheden maken het steeds moeilijker om een economisch draagvlak voor bijbehorende voorzieningen te garanderen of om de effectieve verbetering van de mogelijkheden voor collectief vervoer te bereiken en om langzaam verkeer voor korte verplaatsingen aantrekkelijk te maken.

- g) ze eisen dat gemeente aantoonde hoe dergelijk project aansluit bij bestaande omliggende bebouwing en hoe de verkeersveiligheid kan gegarandeerd worden;

Behandeling een nieuwe van hogerhand opgelegde norm qua woondichtheid moet gewoon nageleefd worden en "aansluiten" op bestaande projecten gebeurt als daar de mogelijkheid toe bestaat. De verkaveling Schoofs sluit bijvoorbeeld ook niet aan op de oude Nanofwinning ertegenover, maar dat was ook geen reden om het project te weigeren. Dit noemt evolutie.

- h) zelfs bij een kleinschaliger project eisen zij dezelfde bouwkundige beperkingen als de verkaveling Schoofs,
Behandeling: het concept van deze verkaveling is ondertussen achterhaald, enerzijds door de prijsstijging van de bouwgronden sedert zomer 1997 en anderzijds door de schaarste op de markt. Er is ook een grote vraag naar kleinere (betaalbare) bouwpercelen, plus zitten we met de opgelegde woondichtheid in het RSL. Ruimtelijke ordening en grondbeleid is een dynamisch proces, en allesbehalve een statisch gegeven.

- i) er was indertijd gezegd dat het binnen liggend gebied op dezelfde wijze zou verkaveld worden;
Behandeling. "indertijd" golden inderdaad andere visies en deden er zich andere situaties voor, maar zoals gezegd, ruimtelijke ordening evolueert op een dynamische wijze.

B de bezwaren:

1. geen terrassen op de bovenverdiepingen die naar bestaande huizen zijn gericht;
Behandeling: dit wordt aangepast in het bouwconcept. Platte daken mogen niet toegankelijk gemaakt worden.
2. twee toegangswegen is te weinig en er is onvoldoende spreiding van de extra verkeerslast,
Behandeling: het aantal toegangswegen is een vast gegeven maar niets meer aan veranderd kan worden, maar anderzijds is er ook nog de voetweg waarlangs zeker ook fietsers zullen rijden. Voor de spreidingslast, zie punt 'f' hierboven.
3. door de toename van de voertuigen in de Zegestraat kan de veiligheid niet meer gegarandeerd worden;
4. **Behandeling** (Zie f).
Behandeling de bezwaarindieners noemen verder in hun bezwaar de voorziene woningen 'startwoningen'. Dit houdt in dat er geen of weinig ruimte zal zijn voor vrije beroepen en zeker niet voor handelszaken of horeca. Maar vrije beroepen zullen sowieso moeten zorgen voor parkeermogelijkheden voor hun klanten; daarzonder kan een toelating geweigerd worden. De stedenbouwkundige voorschriften leggen ook beperkingen op naar bestemming. Daartegenover mogen de normale woonweefselvoorzieningen niet te sterk beknot worden. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voor alle woontypologieën de vestiging van handel en horeca uitgesloten.

C. de verdere vragen:

1. heraanleg van de Zegestraat na de werken,
Behandeling zie punt f onder A.
2. goede planning van de werken en communicatie met de bewoners,
Behandeling dit moet perfect mogelijk zijn. De opzichter van de gemeente op de wegeniswerken kan tijdens deze fase als aanspreekpunt gelden, nadien zou de aannemer hiervoor moeten zorgen.
3. technische en juridische garanties voor de afwatering,
Behandeling. dit is berekend in het concept. De infrastructuur dient uiteraard te voldoen aan de code van goede praktijk en er werd rekening gehouden met de watertoets en de gewestelijke verordening inzake hemelwater.
4. specifiek voor bewoner Zegestraat 14: toegang tot garage hebben tijdens werken;
Behandeling: de straat wordt openbaar domein en is dus voor iedereen toegankelijk.
5. respect voor nacht – en weekendrust door de aannemers;
Behandeling. in principe wordt er overal enkel overdag gewerkt, hiervoor bestaan wetten die dit in het voordeel van het personeel van de aannemer regelen.
6. strikte naleving toe te kennen parkeerplaatsen per perceel,
Behandeling dit is opgenomen in de voorschriften. Elk perceel heeft twee standplaatsen voor een voertuig, al dan niet overdekt.
7. aandacht voor latere problemen in deze 'startwoningen' met te voorspellen groot verloop, wat het gemeenschapsleven zal schaden. Plus vraag naar sociale duurzaamheid.
Behandeling het zijn niet bepaald 'startwoningen' te noemen, het zijn allemaal koopwoningen. Een

verkavelingaanvraag is een instrument van ruimtelijke ordening en het bezwaar heeft hier geen betrekking op Andere adviezen

Agentschap Natuur en Bos van 18 01 08 geen bezwaar tegen ontbossing

Nutleidingen:

- *elektriciteit
- *aardgas.
- *teledistributie
- *waterleiding
- *telefoon

Watertoets

NOG – kaart. nihil

ROG – kaart nihil

Het voorgelegde project heeft een eerder grote oppervlakte maar ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt

Beoordeling

Gezien het verkavelingplan “De Kleine Heere Weide” opgesteld door Technum uit Hasselt op 19 maart 2007 voor de percelen sectie G nr 597s, 596a, 548d, 548L, 547k ex, 540w, 546n, 543s, 546p, 546L, 541d ex, 538c ex delen tussen de Boomgaard- Zege- en Nanofstraat, eigendom van diverse personen;

Gezien verder het wegenisplan, de lengteprofielen, de modeldwarprofielen, het rioleringsplan, de kunstwerken en de bestaande toestand opgesteld door studie - en landmeterbureau Geotec uit Bilzen,

Gezien ook de toelichtingnota en de stedenbouwkundige voorschriften opgesteld door genoemd Technum op 5 oktober 2007;

Overwegende dat het verkavelingplan nieuwe insteekwegen voorziet van op de Boomgaard - en Zegestraat en een voetweg vanuit de Nanofstraat;

Overwegende dat het openbaar onderzoek, gehouden van 29 oktober tot 29 november 2007 aanleiding gaf tot twee schriftelijke bezwaren en één collectief van 28 omwonenden,

Gezien de brief van het Agentschap voor Natuur en Bos van 18 januari 2008 over de te betalen boscompensatie,

Gelet op het structuurplan “Haeneveld”, goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 juni 1993 dat 25 nieuwe woningen voorzag, maar dat voorbijgestreefd is,

Overwegende dat blijkens het verkavelingplan, lot 55 momenteel niet bereikbaar is via een openbare weg,

Gezien het gemeenteraadsbesluit van 11 februari 2008 waarbij het tracé in deze verkaveling aanvaard werd en er kennis genomen werd van de ingediende bezwaarschriften

Gezien het bestek V/22279 – raming der werken dat de totale kostprijs van de werken raamt op 1 127 363,85 Euro, BTW inclusief,

Overwegende dat het project gelegen is in de zone die op het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is aangeduid als kernversterkend woonuitbreidingsgebied, te ontwikkelen in de planperiode 2002-2007.

Overwegende dat bij onstentenis van een goedgekeurd Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan houdende de afbakening van het stedelijk gebied Hasselt-Genk, niet geweten is of, rekening houdend met de beslissingen die nog door Hasselt en Genk moeten genomen worden, welke van de twee scenario's, die in GRS van Diepenbeek zijn opgenomen, zal weerhouden worden en of hieraan door de hogere overheid nog wijzigingen zullen worden aangebracht

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 2008/09/09 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° (1) de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven

- De stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de aanvraag dienen gevolgd
- De boscompensatie dient te gebeuren overeenkomstig het goedgekeurd compensatievoorstel door het Agentschap voor Natuur en Bos Zie bijlage
- De vervreemding van de kavels kan slechts gebeuren nadat de volledige compensatie is gegeven Er dient een afzonderlijke vergunning aangevraagd voor de ontbossing
- Het advies van VMM, Afdeling Water dient stript nageleefd Zie bijlage
- De vervreemding van de kavels kan slechts gebeuren nadat de wegeniswerken en de overige werken op het openbaar domein (infrastructuur, beplantingen,) zijn uitgevoerd of de nodige financiële waarborgen hiervoor zijn gestort

- Dit houdt in dat zolang niet voldaan is aan de opschortende voorwaarde tot aanleg van wegen/infrastructuur/beplantingen die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 101 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening
- Lot 55 kan slechts bij de verkaveling gevoegd worden nadat lot 72 ingericht is als uitgeruste weg en bij openbaar domein gevoegd is

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Art 43 §4 De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2 Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen

Art 55 §1. (. .) De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art 52 §4 Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 129. De verkavelingsvergunning die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen vijf jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld

Artikel 130 § 1 De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven wegenbouwwerken, en de andere lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 105, § 1, vijfde lid, niet opgeleverd zijn binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkaveling vast door een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Tot op het ogenblik van de vaststelling dat de lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 105, § 1, vijfde lid, zijn uitgevoerd, mag geen enkel perceel vrijwillig worden verkocht of te koop aangeboden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, en er mag ook geen erfpacht- of opstalrecht op worden gevestigd. Het college van burgemeester en schepenen stelt bij proces-verbaal vast dat de werken en lasten zijn uitgevoerd.

§ 2 De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen vijftien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhurings wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1 De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie (). De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

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 Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. 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.

Vanwege het college :

De secretaris,



De burgemeester,

- (1) Schrapen of weglaten wat niet van toepassing is.
- (2) Indien nodig aan te vullen.
- (3) Deze tekst moet een duidelijke omschrijving geven van elke fase afzonderlijk, en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervaltermijn ingaat.