

Gemeente Heusden-Zolder

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 19 februari 2020

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter:
Schepenen:

Waarnemend algemeen
directeur:

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen:
Algemeen directeur:

Agendanummer: 7
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr.: 201928 (2019/028) - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 zoals gewijzigd en uitvoeringsbesluiten
- decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (OVD) zoals gewijzigd
- besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten
- besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (OVV) zoals gewijzigd

Feiten en context

Aanvragers:

Ligging van het perceel: **Sint-Jacobushof**

Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie C nrs. 377V, 377H3, 377R3, 377N3, 377B3, 377A2, 377X2, 379L, 380F en 380E**

Projectnaam: Verkaveling Sint Jacobushof

Dossiernummer: 201928

Intern dossiernummer: 2019/028

ID omgevingsplatform OMV_2019118269

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning – aanvraagnr.: 201928
(2019/028) - Goedkeuring (vervolg)

Type dossier: Verkaveling
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
het verkavelen van 10 kadastrale percelen in 18 loten (8 voor open bebouwing en 10 voor halfopen bebouwing), ontbossen van een perceel en de aanleg van nieuwe wegenis.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	30 september 2019
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	21 oktober 2019
Opening openbaar onderzoek	30 oktober 2019
Afsluiten openbaar onderzoek	28 november 2019
Gemeenteraad voor wegenwerken	30 januari 2020
Datum verslag GSA	11 februari 2020

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 11 februari 2020.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 377 V

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 377 H3

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 377 R3

///

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 377 N3

///

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 377 B3

///

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 377 A2

///

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 377 X2

///

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 379 L

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 380 F

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Perceelnummer : (afd. 2) sectie C 380 E

///

Overleg met/begeleiding door de GECORO:

- 12 september 2013 - Concepten invulling projectzone 4 uit het RUP Eversel

De GECORO adviseert het gemeentebestuur de hoek met de Sint-Jacobusstraat aan de noordzijde van de nieuw te ontwikkelen weg te herbekijken. Er dient beter ingespeeld te worden op de ligging langs de Sint-Jacobusstraat.

Aan de noordzijde van de weg gaat de voorkeur uit naar de open bebouwingstypologie met de mogelijkheid een carport en tuinberging op te richten in de oostelijke zijtuinstrook.

Aan de zuidzijde gaat de voorkeur uit naar een inplanting op één lijn en een open bebouwingstypologie. De woning grenzend aan de Sint-Jacobusstraat dient op ruimere afstand van deze weg te worden ingeplant.

De GECORO vraagt na te gaan op welke manier de toekomstige bouwers op de loten in privé-eigendom kunnen verplicht worden een parkeerplaats te realiseren (naar analogie met de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de straat).

Omtrent deze parkeerplaatsen wordt er voorgesteld advies in te winnen bij de mobiliteitscel.

Tenslotte wordt er geadviseerd de verkeersafwikkeling van de school te bespreken met de school.

- 28 juni 2018 - Gemeentelijke verkaveling Sint-Jacobushof

De GECORO verleent een voorwaardelijk gunstig advies voor de gemeentelijke verkaveling Sint-Jacobushof.

De verkaveling op zich (perceelsindeling) wordt gunstig geadviseerd.

Met betrekking tot de weginrichting adviseert de GECORO om al het nodige te doen zodat ouders niet via de verkaveling tot aan de school gaan rijden. Voorgesteld wordt om de verkaveling in te richten als een soort woonerf.

- Op 30 januari 2020 nam de gemeenteraad een beslissing over de wegenis.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Eversel, goedgekeurd op 18 november 2010.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Eversel, maar is in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied.

Afwijking en uitzonderingen

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is opgenomen dat er geen vrijstaande gebouwen worden toegelaten. In het verkavelingsontwerp zijn vrijstaande bijgebouwen voorzien in de zijtuinstrook.

De stedenbouwkundige voorschriften voor de projectzone bepaalt dat er grondgebonden woningen dienen gerealiseerd te worden. Dit impliceert dat de verschillende woningen ook een private buitenruimte hebben waarvan we vragen dat ze maximaal groen wordt ingericht. Hierdoor hebben de mensen vaak materiaal nodig dat moet opgeborgen worden.

Het voorzien van een inpandige garage is energetisch soms niet de beste oplossing.

Om de toekomstige bouwers toch de kans te geven om een opbergruimte voor tuinmateriaal en/of fietsen te voorzien wordt er in de verkaveling opgenomen dat een bijgebouw mogelijk kan

geplaatst worden. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om een carport te plaatsen in de zijtuinstrook. De plaats waar het bijgebouw/carport wordt geplaatst is vastgelegd in het verkavelingsplan. Er is gekozen voor de zijtuinstrook omdat op deze manier de verharding beperkt kan blijven (carport) en er maximaal gestreefd wordt naar een aaneengesloten groene tuinzone. Voor de woningen aan de noordzijde van de weg is er gekozen voor de oostelijke zijtuinstrook. Op deze manier blijven de best georiënteerde zijgevel vrij en kan er langs deze zijde maximaal licht genomen worden.

De woningen aan de zuidzijde van de weg hebben een tuinzone die volledig op het zuiden is gericht. Omdat de meeste woningen hier een halfopen typologie hebben is er gekozen om de bijgebouwen in de zijtuinen aan elkaar te koppelen. Op deze manier kunnen de bouwers van de woningen reeds bij hun ontwerp rekening houden met de inplanting van een carport/bijgebouw bij de aanpalende eigenaars. Voor de open bebouwingen aan deze zijde van de straat is er opnieuw gekozen voor de zijtuinstrook die naar het oosten gericht is omwille van de oriëntatie.

De voorliggende verkavelingsaanvraag is reeds volledig omsloten door bebouwing. Een open zijtuinstrook heeft hier geen meerwaarde naar beleving toe.

Door de voorgevel van de carport/bijgebouw terugspringend te voorzien t.o.v. de voorgevel van de woning wordt de voorgestelde bebouwingstypologie gevrijwaard en blijft er een zeker ritmiek in het straatbeeld aanwezig.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend die betrekking hebben op de voorliggende afwijking.

De gevraagde afwijking is minimaal en betekenen geen oneigenlijk gebruik van de voorschriften van het RUP Eversel.

Archeologie

Het Agentschap Onroerend Erfgoed nam op 19 december 2018 akte van het vooronderzoek 'Heusden-Zolder Sint-Jacobusstraat'.

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 9534 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Verordeningen

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 22 oktober 2019, is gunstig en als volgt gemotiveerd: *Proximus investeert in de aanleg van de telecominfrastructuur in het geplande project voor zover de verkavelaar/vergunninghouder investeert in de nodige grondwerken.*

Gelieve Proximus uit te nodigen op alle coördinatie- en werfvergaderingen via netwerkstudie.a22@proximus.com

Het advies van Proximus is gunstig bij opname van deze voorwaarden in uw vergunning.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 23 oktober 2019, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Er is een uitbreiding van de waterleiding noodzakelijk.

Bovendien kunnen we u ook melden dat de Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.

De Werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dient men er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

De kosten van de uitbreiding en eventuele aanpassingen aan deze installaties zijn ten laste van de opdrachtgever.

Omwille van het aantal percelen is er een capaciteitsmeting nodig, deze capaciteitsmeting moet door de opdrachtgever zelf aangevraagd worden. De kosten van deze capaciteitsmeting zijn ten laste van de verkavelaar.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

Het advies van **het agentschap Natuur & Bos** afgeleverd op 25 oktober 2019, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Zie bijlage

Het advies van **VMM** afgeleverd op 13 november 2019, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

het dossier werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd

Het advies van **de provincie Limburg, dienst Water en Domeinen** afgeleverd op 14 november 2019, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Ingevolge artikel 1.3.1.1 betreffende de watertoets van het decreet integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, is het nodig een wateradvies te verkrijgen van de waterbeheerder. De waterbeheerder die dit advies officieel moet verstrekken is echter de watering Watering Het Schulensbroek.

In kader van de watertoets en/of bindende bepalingen treedt de dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg voor dit dossier op als ondersteunende adviesverlenende instantie. Dit advies werd door de provincie opgeladen in het omgevingsloket.

Aan de watering wordt gevraagd om dit advies tot het hare te maken en het advies van de dienst Water en Domeinen te bekrachtigen in het omgevingsloket.

De dienst Water en Domeinen heeft een adviesvraag gesteld aan de watering via het omgevingsloket, aangezien er geen adviesvraag aan hen werd gesteld door u als vergunningverlenende overheid.

*Mogen wij u vragen om een adviesvraag te stellen aan de dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg **en** aan de watering wanneer een watering de waterbeheerder is?*

Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorwaardelijk gunstig beoordeeld werd.

Het advies van **Werkplaats** afgeleverd op 24 december 2019, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Een enkel plantvak van 1m x 1m is te krap voor bomen. Er dient voldoende ruimte voorzien te worden voor de bomen.

Voor de 12 bomen aan de parking wordt best Malus Rudolph of Malus Liset voorzien. Ze hebben bloesems en hele kleine appeltjes die geen hinder veroorzaken en ze worden niet te groot.

Voor de bomen achterkant aan het wachtbekken dienen er verschillende bomen gezet te worden. , vb Gleditsia sunbust, Tilia Henryana, een Amelanchier lamarckii. Dit zijn allemaal bomen die niet te groot worden en drachtbomen voor bijen zijn.

Op het einde van de weg, in de pijpekop zou een grotere boom op zijn plaats zijn, een Liriodendron tulpifera.

Het advies van **dienst patrimonium** afgeleverd op 23 december 2019, is gunstig.

Het advies van **gemeentelijke mobiliteitscel** afgeleverd op 24 december 2019, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Maatvoering van de weg: breedte van 4,5m is voldoende en moet zeker niet breder. Auto's kunnen elkaar kruisen, terwijl de weg er vrij smal uitziet waardoor men automatisch trager zal rijden. We hebben hier enkel plaatselijk verkeer, de plaats van de fietser is op de rijweg. Er is geen doorgaand verkeer dus auto's kunnen gerust achter de fiets blijven rijden, wat ook de snelheid van de auto's weer zal afremmen.

Ook het keerpunt achteraan is voldoende groot volgens mij. We voorzien meestal 11 meter aan de binnenkant en 14 meter aan de buitenkant als draaicirkel voor gewone vrachtwagens. Zoals je al zei, is het inderdaad een goed idee om toch even te checken met de brandweer.

Parkeermogelijkheden bezoekers: Een breedte van 2m voor de parkeervakken is zeker voldoende, voor een voetpad is een breedte van 1,5m de norm. Om voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers te voorzien, stellen we voor om minstens 1 plaats voor elke woning te voorzien. Voor een kavel van 11m breed is de volgende maatvoering mogelijk: 6 meter parkeervak + 1,5 meter plantvak + 3,5 meter inrit = 11m. Dit wordt dan telkens gespiegeld, waardoor er een langspaarkeerstrook van 12 meter is met aan beide kanten een plantvak, indien nodig is 11 meter voor de 2 aansluitende parkeervakken voldoende.

School: er is de mogelijkheid om achteraan een extra poort te voorzien naar de school. Dat zou zeker bijdragen aan de verkeersveiligheid rond school! Super.

Inritten: graag voorzien we 6 meter diepte voor een inrit. Voor een aantal woningen in het begin is er maar 5 meter voorzien. De meeste auto's hebben een lengte tussen 4m en 4,5 m. De grote terreinwagens gaan al richting 5 meter. We gaan ervan uit dat een wagen op min. 1 meter afstand van de garagepoort wordt geparkeerd. Indien we geen 6 meter voorzien, dan zal de auto achteraan op het voetpad staan en moeten voetgangers op straat wandelen. Dat moeten we proberen te vermijden, zeker als dit later een verbinding wordt naar school.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 30 oktober 2019 tot 28 november 2019.

Resultaat : geen petitielijsten, een schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren

De bezwaren handelen over

1. aantasting van de privacy
2. verdwijnen van fauna en flora en groengebied
3. juridische onduidelijkheid over het aantal bouwlotten
4. vraag of er administratieve volmachten bestaan voor de eigendommen gelegen langs Everselkiezel.
5. Het gemeentebestuur is rechter en partij in de voorliggende verkavelingsaanvraag.
6. De gemeente heeft de perceptie gecreëerd dat de percelen ongebruikt zouden blijven.
7. Oppervlakte van de percelen zijn klein in vergelijking met de omgeving
8. Verkeershinder
9. Verzadiging verkeersbewegingen
10. Een vergunning kan niet afgeleverd worden zonder boscompensatie.
11. Bereikbaarheid door hulpdiensten bij calamiteiten.
12. Gemeente wenst betonstop voor te zijn. De zone kan beter anders benut worden.

De bezwaren worden als volgt behandeld:

1. De eigenaars [redacted] en die niet mee participeren in de verkaveling vrezen dat de privacy van hun achtertuin wordt aangetast door de aanwezigheid van de nieuwe weg.

De toekomstige bewoners van de loten 1 en 2 kunnen inderdaad kijken in de achtertuin [redacted]. Ook de gebruikers van de weg en de speelruimte achteraan in het Sint-Jacobushof zouden in de achtertuin [redacted]. Ondanks de diepe achtertuin [redacted] betekent dit een meer dan normale privacyhinder. Er kan echter aan het bezwaar tegemoet gekomen worden door het voorzien van een dichte haag op gemeentelijke eigendom, aan de achterzijde van de percelen kadastraal gekend als 377F3 en 377E3.

De bezwaarindiener [redacted], vreest privacyhinder door inkijk in de achtertuin vanuit de nieuw op te richten woningen.

In de voorschriften is opgenomen dat er enkel grondgebonden ééngezinswoningen kunnen opgericht worden. Hierdoor situeren de leefruimten zich op het gelijkvloers. De inkijk vanop de verdiepingen is hierdoor beperkt. De achtertuinen van de bestaande woningen sluiten daarenboven aan op de achtertuinen van de nieuw op te richten woningen. Mogelijke inkijk is beperkt door de bewoners van de aanpalende woningen. Dit kan nog beperkt worden door het aanbrengen van een afsluiting aan de achterzijde van de tuin. In de voorwaarden kan nog extra opgenomen worden dat bij de nieuw op te richten woningen bijzondere aandacht dient uit te gaan naar het beperken van privacyhinder naar de achtertuinen van de eigendommen aan de Bovenstraat en dat er op de verdieping geen leefruimten mogen ingericht worden.

De bezwaarindiener oordeelt dat de aanwezigheid van 18 woningen op een zeer klein gebied, klein in vergelijking met de aanwezige percelen zorgt voor privacyhinder. Mede doordat de achtertuin [redacted] grenst aan [redacted] loten uit de verkaveling. Er wordt echter niet verduidelijk op welke manier de nieuwe woningen zorgen voor privacyhinder. Vermoedelijk zijn de elementen analoog aan deze die reeds hierboven werd beschreven.

De bezwaren rond privacy zijn gedeeltelijk gegrond maar er kan aan tegemoet gekomen worden door het opnemen van een aantal voorwaarden in de vergunning.

2. Het gemeentebestuur wenst inderdaad 7411 m² te ontbossen. De percelen zijn vooral bezet met naaldhout. 5246m² is bezet met bos jonger dan 22 jaar. Het naaldhout zijn in feite opgeschoten kerstdennen die op dit ogenblik aangetast zijn door de letterzetter. De bomen zijn helemaal verdord en vormen een gevaar voor de omgeving. De voorliggende aanvraag heeft betrekking om een restruimte volledig omsloten door bebouwing. Het gemeentebestuur compenseert de ontbossing financieel. Op deze manier kan er bos aangeplant worden op een geschikte locatie met inheemse soorten.

Het bezwaar is gegrond. Er verdwijnt inderdaad fauna en flora maar de biologische waarde van het naaldhout is eerder beperkt. Er wordt aan het bezwaar tegemoetgekomen door de boscompensatie.

3. In de beschrijvende nota worden 20 bouwkvavels vermeld, terwijl de eigenlijke aanvraag 18 bouwloten telt.

Evenals het verkavelen van kadastrale percelen 10 in de aanvraag en 12 in de beschrijvende nota. In de beschrijvende nota werd nog uitgegaan van een maximale ontwikkeling indien alle aanpalende eigenaars zouden participeren in de verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek werd wel degelijk gemeld dat de aanvraag het verdelen van 10 kadastrale percelen in 18 loten betreft. Ook uit het verkavelingsplan uit het aanvraagdossier blijkt duidelijk dat het hier om 18 loten betreft.

De bezwaarindienaar haalt echter niet aan op welke manier de informatie uit de beschrijvende nota een impact zou hebben op een andere beoordeling van de aanvraag.

In de beslissing zal duidelijk opgenomen worden welke loten er opgenomen zijn in de verkaveling waardoor de onduidelijkheid verdwijnt.

Dit bezwaar is ongegrond.

4.

Dit bezwaar is ongegrond.

5.

De bevoegdheid om te beslissen over een omgevingsvergunningsaanvraag kan bij het college van burgemeester en schepenen, de deputatie of de Vlaamse Regering liggen. Wie bevoegd is voor een vergunningsaanvraag, is hoofdzakelijk afhankelijk van het voorwerp van de aanvraag en niet afhankelijk van de aanvrager van de omgevingsvergunning. De bevoegdheidsverdeling wordt bepaald in artikel 15 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Zowel de lijst met de projecten die door de Vlaamse Regering worden vergund ("Vlaamse lijst"), als de lijst met de projecten waarvoor de deputatie bevoegd is ("provinciale lijst"), spelen hierbij een belangrijke rol. Daarnaast is er ook de indelingslijst die via de klasse-indeling de bevoegdheid regelt voor de projecten met een ingedeelde inrichting of activiteit die niet op de voormelde lijsten staan. De Vlaamse Regering is bevoegd voor de aanvragen die omwille van hun strategisch belang op een lijst met Vlaamse projecten worden vermeld en voor de aanvragen die zich in meerdere provincies bevinden. De deputaties zijn bevoegd voor de aanvragen die omwille van hun bovenlokale belang of belangrijke impact op de omgeving op de lijst met de provinciale projecten worden vermeld, voor de aanvragen die zich in meerdere gemeenten bevinden of voor de aanvragen die een ingedeelde inrichting of activiteit betreffen die in de eerste klasse is ingedeeld volgens de indelingslijst. Het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor de andere omgevingsvergunningsaanvragen.

De voorliggende aanvraag komt noch voor op de "Vlaamse lijst" nog op de "provinciale lijst". Bijgevolg is het college van burgemeester en schepenen bevoegd om een beslissing te nemen in de voorliggende aanvraag.

Om de kwaliteit van de verkaveling en de objectiviteit van de aanvraag te bewaken heeft het gemeentebestuur beroep gedaan op de deskundigheid van de GECORO. De GECORO werd in het voortraject betrokken en heeft het dossier voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Het bezwaar is ongegrond.

6. De bezwaarindiener is van oordeel dat de gemeente de perceptie heeft gecreëerd dat de percelen ongebruikt zou blijven. Bezwaarindiener ging er bij het bouwen van de woning vanuit dat de achterliggende percelen ongebruikt zouden blijven.

De bezwaarindiener verduidelijkt echter niet op welke manier de gemeente deze perceptie zou gecreëerd hebben.

De woning van de bezwaarindiener werd vergund in [REDACTED]. Op dit ogenblik was de grond die betrokken wordt in de verkavelingsaanvraag reeds bestemd als woongebied op het gewestplan. Er was op dat ogenblik geen BPA of ander bestemmingsplan van toepassing op dit perceel.

Op [REDACTED] werd het eigendom aangekocht door [REDACTED]. De opmaak van een BPA/RUP voor o.a. deze zone was toen reeds lopende. In de eerste voorontwerpen van het BPA werd er reeds een inbreiding voorzien voor dit gebied. Op dit ogenblik was het [REDACTED] nog geen eigenaar van de percelen.

Op 18 november 2010 werd het RUP Eversel goedgekeurd door de gemeenteraad. Tijdens het openbaar onderzoek in het kader van dit RUP werd de bezwaarindiener hiervan aangetekend in kennis gesteld. De bezwaarindiener diende geen bezwaar in tijdens het openbaar onderzoek van dit RUP. De voorliggende verkaveling maakt deel van projectzone 4 uit dit RUP. Deze projectzone voorzag in de ontwikkeling van dit binnengebied.

[REDACTED] zijn reeds verschillende jaren budgetten voorzien voor het verkavelen van deze gronden en de aanleg van de nodige infrastructuur. Ook in het meerjarenplan [REDACTED] wordt gesteld dat het [REDACTED]

[REDACTED] eigendommen wenst in te zetten voor het realiseren van een betaalbaar woonaanbod.

Het is bijgevolg onduidelijk op welke manier dan ook [REDACTED] ooit de illusie heeft gecreëerd dat het gebied niet ontwikkeld zou worden.

7. De bezwaarindiener oordeelt dat er 18 woningen op een zeer klein gebied worden gerealiseerd. De loten zijn klein in vergelijking met de aanwezige percelen.

In de voorschriften van het RUP is opgenomen dat de richtdichtheid voor de ontwikkeling van de voorliggende projectzone 18 woningen per hectare bedraagt. Voor een buitengebied gemeente dient er gestreefd te worden naar 15 woningen per hectare. De dichtheid van de omgeving is op dit ogenblik lager dan de 15 woningen per hectare. Door de richtdichtheid van 18 woningen per hectare wordt deze lage dichtheid een beetje gecompenseerd zonder een breuk in de omgeving te betekenen. Tevens worden er grondgebonden woningen voorzien die aansluiten bij de typologie in de omgeving. De achtertuinen van zowel de bestaande als de nieuwe woningen worden zo veel mogelijk aan elkaar gekoppeld zodat de hinder beperkt blijft. Het betreft hier een zachte vorm van verdichting rekening houdende met het bestaande weefsel.

Het bezwaar is ongegrond.

8. De bezwaarindiener veronderstelt dat de aanwezige toekomstige bewoners zullen beschikken over minstens 2 wagens (later met opgroeiende kinderen ook meer) omdat gezien de omvang van de bouwpercelen en de te bouwen huizen het om tweeverdieners gaat. Het beperkt aantal voorzieningen in Eversel wordt mee aangehaald waarom er gebruik zal gemaakt worden van de auto.

Er wordt in het bezwaarschrift niet gemotiveerd waarom tweeverdieners ook twee wagens hebben. Het gaat hier louter om een veronderstelling. Bezwaarindiener spreekt zichzelf ook tegen in het bezwaarschrift. Enerzijds wordt het gesteld dat het om zeer kleine percelen gaat, anderzijds dat het om grote percelen gaat zodat er enkel tweeverdieners kunnen bouwen.

De weg zal er vrij smal uitzien. Dit heeft als voordeel dat men automatisch trager zal rijden. De rijweg is inclusief de weggoten 5,5 meter. Dat is ruim voldoende om met een aangepaste snelheid elkaar te kruisen. Het gaat hier bovendien enkel om plaatselijk verkeer, waarbij de plaats van de fietser op de rijweg is. Hierdoor dienen automobilisten hun rijgedrag aan te passen. De mogelijke aanschaf van meerdere auto's /per gezin is een veronderstelling en kan niet in overweging worden genomen.

De gemeente stimuleert bovendien het gebruik van de fiets. Eén van de speerpunten uit het meerjarenplan 2020-2025 is het inzetten op een leefbare omgeving en betere infrastructuur. Het Scholenplan wordt verder uitgerold en men plant verschillende verkeersingrepen om de schoolomgevingen veiliger te maken. Binnen dit ontwerp bestaat de mogelijkheid om de school te ontsluiten aan de achterzijde via een trage verbinding. Op die manier kunnen scholieren de drukkere gemeenteweg Everselkiezel vermijden.

9. De toenemende vervoersbewegingen in de omliggende gemeentewegen (Everselkiezel, Sint-Jacobusstraat en Bovenstraat) zijn onvermijdelijk bij een ontwikkeling van een binnengebied in de kern. Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact eerder beperkt zal zijn. Eén ontsluitingsweg voor 18 woningen is aanvaardbaar.

Men heeft binnen het ontwerp bovendien rekening gehouden met de parkeernoden van bezoekers / derden door de aanleg van parkeerplaatsen op openbaar domein. De percelen zijn voldoende ruim om bewonersparkeren te organiseren op eigen terrein. Er is daarnaast aandacht voor groenvoorzieningen om de speelstraat eerder het karakter van een woonerf te geven en de leefomgeving aangenaam te maken.
Dit bezwaar is ongegrond.

10. De bezwaarindiener stelt dat er niet concreet wordt gezegd op welke manier er aan boscompensatie zal gedaan worden. Een vergunning kan niet afgeleverd worden zonder boscompensatie. In het aanvraagdossier is wel degelijk een boscompensatie aanwezig. Hieruit blijkt duidelijk dat het gemeentebestuur compenseert door de compensatie te betalen. De compensatie werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos.

11. Het advies van de mobiliteitscel was hieromtrent gunstig. Het keerpunt heeft een diameter van 18,5 meter. Dat is voldoende om een vuilniswagen e.d. te keren. De Nederlandse CROW 279-norm bepaalt de draaicirkels voor vrachtwagens (lengte 12 m, 2-4 assen) op 13,30 m. De studie werd uitgevoerd door de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid (SWOV). Men mag er dus vanuit gaan dat deze correct is.

12. De bezwaarindiener oordeelt dat de gemeente de aanvraag nu indient om de betonstop voor te zijn en inkomsten te genereren.

Op [redacted] werd het eigendom aangekocht door [redacted]. De aankoop prijs was de prijs voor niet ontwikkeld woongebied.

Op 18 november 2010 werd het RUP Eversel goedgekeurd door de gemeenteraad. Tijdens het openbaar onderzoek in het kader van dit RUP werd de bezwaarindiener hiervan aangetekend in kennis gesteld. De bezwaarindiener diende geen bezwaar in tijdens het openbaar onderzoek van dit RUP. De voorliggende verkaveling maakt deel van projectzone 4 uit dit RUP. Deze projectzone voorziet in de ontwikkeling van dit binnengebied.

[redacted] zijn reeds verschillende jaren budgetten voorzien voor het verkavelen van deze gronden en de aanleg van de nodige infrastructuur. Ook in het meerjarenplan [redacted] wordt gesteld dat het [redacted] eigendommen wenst in te zetten voor het realiseren van een betaalbaar woonaanbod.

Het klopt bijgevolg niet dat [redacted] nu hals over kop een aanvraag indient. [redacted] wenst in de eerste plaats een betaalbaar woonaanbod realiseren. Dit past binnen de beleidsdoelstelling ST09BD09 opgenomen in het meerjarenplan; [redacted] ons steentje bij aan het voorzien van een betaalbaar woonaanbod. Actieplan ST09BD09AP02 stelt dat [redacted] eigendommen verkavelen zodat [redacted] bewoners de kans krijgen om een stuk grond te verwerven. Concreet voorziet actie ST09BD09AP02ACTIE01 in een verkavelingsvergunning voor Sint-Jacobushof.

Het bezwaar is ongegrond.

13. De bezwaarindiener oordeelt dat de gemeente het gebied beter anders kan benutten. Er wordt echter niet aangegeven wat een betere invulling van het perceel kan zijn.

Dit bezwaar is ongegrond.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

Decreet grond-en pandenbeleid

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van art. 4.2.1, DGPB. Het betreft een verkaveling met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare.

In deze verkaveling dient een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt te worden gelijk aan:

- voor wat betreft gronden die eigendom zijn [redacted]: 40%
 - voor wat betreft gronden die eigendom zijn van [redacted]: 20%
- Concreet betekent dit voor de voorliggende verkaveling
- 11 loten in eigendom van het [redacted] in eigendom van het [redacted]; 40% van 12 is 4,8 loten
 - 6 loten in eigendom van overige natuurlijke of rechtspersonen; 20% van 6 is 1,2 loten
- 6 loten om het bescheiden woonaanbod te realiseren.

Concreet zijn dit 6 loten, met een oppervlakte kleiner dan 5are. De kleinste loten (lot 1, 2, 3, 4, 5 en 6) hebben een oppervlakte van

lot 1	3a 77ca
lot 2	3a 92ca
lot 3	4a 08ca
lot 4	4a 24ca
lot 5	4a 39ca
lot 6	4a 55ca

Deze loten moeten verkocht worden binnen een termijn van 8 jaar na het afleveren van de vergunning.

Het gemeentebestuur heeft er voor gekozen om het bescheiden woonaanbod voor de volledige verkaveling te realiseren op [REDACTED] eigendom. De kleinste loten binnen de verkaveling zijn gelegen op [REDACTED] eigendom omwille van de oriëntatie.

[REDACTED] heeft eveneens de intentie om de loten op korte termijn op de markt te brengen. De inkomsten zijn opgenomen in [REDACTED]. Dit past binnen de beleidsdoelstelling ST09BD09 opgenomen in het meerjarenplan; *we dragen ons steentje bij aan het voorzien van een betaalbaar woonaanbod*. Actieplan ST09BD09AP02 stelt dat we onze gemeentelijke eigendommen verkavelen zodat onze bewoners de kans krijgen om een stuk grond te verwerven. Concreet voorziet actie ST09BD09AP02ACTIE01 in een verkavelingsvergunning voor Sint-Jacobushof.

Ons gemeentebestuur heeft zijn bindend sociaal objectief nog niet gehaald. Naar aanleiding van de voorliggende verkaveling werd er contact opgenomen met [REDACTED]

In voorschriften van het RUP Eversel laten voor deze projectzone enkel grondgebonden woningen toe. De richtdichtheid bedraagt 18 wo/ha.

Door de eerder lage toegelaten richtdichtheid en de bebouwingstypologie is het voor de huisvestingsmaatschappij binnen deze context niet mogelijk om op deze locatie sociale huurwoningen te realiseren. Anderzijds is deze locatie omwille van de slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer en het beperkt aantal voorzieningen ook niet de ideale locatie voor sociale huurwoningen.

Watertoets

De aanvraag is niet gelegen in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied. De loten sluiten aan op een uitgeruste weg met zonder riolering. Samen met de aanleg van de voorliggende verkaveling zal er in de Sint-Jacobusstraat (waar de voorliggende verkaveling op aansluit) een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd waar maximaal wordt ingezet op infiltratie.

De voorliggende verkavelingsaanvraag Sint-Jacobushof heeft een impact op de watersystemen. Door de genomen maatregelen binnen de verkaveling heeft de ingreep geen betekenisvol effect op het milieu voor zover er voldaan is aan de voorwaarden van de provincie Limburg - afdeling water en domeinen.

Ingevolge artikel 1.3.1.1 betreffende de watertoets van het decreet integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, is het nodig een wateradvies te verkrijgen van de waterbeheerder. De waterbeheerder die dit advies officieel moet verstrekken is echter de watering Watering Het Schulensbroek. In kader van de watertoets en/of bindende bepalingen treedt de dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg voor dit dossier op als ondersteunende adviesverlenende instantie.

Al de toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, is de impact op de waterhuishouding in het gebied eerder beperkt.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage III. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Natuurtoets

De aanvraag omvat het wijzigen van natuur in een bos. Het bosdecreet is hier van toepassing.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het projectgebied situeert zich in de landelijke woonkern van Eversel.

De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen voornamelijk in open bouwvorm. Ten noordoosten van het projectgebied bevindt zich een grootschalige bebouwingskorrel nl. een schoolgebouw.

Het projectgebied, met een grootte van ca. 1,1 ha, wordt met uitzondering van de zijde aan de Sint-Jacobusstraat volledig ingesloten met achtertuinen van woningen die grenzen aan de Bovenstraat en de Everselkiezel.

Het binnengebied zelf kan opgesplitst worden op basis van de aanwezige vegetatie. De zone in het westen, grenzend aan Sint-Jacobusstraat en de zone in het oosten, grenzend aan de site van de school, worden gekenmerkt door een ruigte, opgebouwd uit een mengeling van loofbomen (eik en vogelkers) en een dichte struiklaag. Het centrale gedeelte van het projectgebied is bezet met een sparrenbos.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- Functionele inpasbaarheid

Men voorziet 8 loten voor open bebouwing en 10 loten voor halfopen bebouwing langs een nieuw aan te leggen weg.

De hoofdbestemming is wonen en de nieuwe verkaveling richt zich op kwalitatieve ééngezinwoningen op kavels met een oppervlakte tussen de 4 are en de 6 are.

Het verkavelingsconcept bouwt op een logische manier voort op het verkavelingsprincipe dat in de omgeving aanwezig is. Deze typologie past binnen de omgeving, die gekenmerkt wordt door voornamelijk grondgebonden eengezinwoningen.

In de voorschriften is duidelijk opgenomen dat het residentiële karakter van de woonwijk primeert. Als nevenbestemming wordt in de voorschriften van het RUP vrije beroepen en diensten zonder loketfunctie toegelaten.

- Mobiliteitsimpact

De realisatie van 18 bijkomende wooneenheden zal een relatief beperkte impact hebben op het omliggende wegennet.

De ontwikkeling van het binnengebied wordt ontsloten via 1 hoofdontsluiting via de Sint-Jacobusstraat.

De nieuw aan te leggen weg is een doodlopende straat, waar een fysieke verbinding voor gemotoriseerd verkeer met de naburige schoolomgeving naar de toekomst toe niet wenselijk is. Op deze manier ontstaat er een verkeersluwe- en verkeersveilige wijkstraat/speelstraat. Op de grens met de school wordt ook een reststrook gemeente-eigendom voorzien die niet zal overgedragen worden naar het openbaar domein. Op deze manier houdt het gemeentebestuur de sleutel in handen mocht er misbruik gemaakt worden om de school langs de 'achterzijde' te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer.

De gemeente stimuleert bovendien het gebruik van de fiets. Eén van de speerpunten uit het meerjarenplan 2020-2025 is het inzetten op een leefbare omgeving en betere infrastructuur. Het Scholenplan wordt verder uitgerold en men plant verschillende verkeersingrepen om de schoolomgevingen veiliger te maken. Binnen dit ontwerp bestaat de mogelijkheid om de school te ontsluiten aan de achterzijde via een trage verbinding. Op die manier kunnen scholieren de drukke gemeenteweg Everselkiezel vermijden.

De weg zal er vrij smal uitzien. Dit heeft als voordeel dat men automatisch trager zal rijden. De rijweg is inclusief de weggoten 5,5 meter. Dat is ruim voldoende om met een aangepaste snelheid elkaar te kruisen. Het gaat hier bovendien enkel om plaatselijk verkeer, waarbij de plaats van de fietser op de rijweg is. Hierdoor dienen automobilisten hun rijgedrag aan te passen.

Parkeerplaatsen worden voorzien in het openbaar domein (langsparkeren). Deze parkeerplaatsen worden ingezet ten behoeve van het bezoekersparkeren.

Bewonersparkeren wordt verplicht binnen de private kavels georganiseerd.

Op wandelafstand zijn er eveneens twee bushaltes aanwezig.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt het volgende betreffende minimale woningdichtheden en dichtheidsbeheer: "Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen."

De bebouwingsdichtheid binnen dit project bedraagt ca. 15 à 16 woningen /per ha. Aansluitend bij de nieuw aan te leggen weg kunnen nog twee bijkomende loten gerealiseerd worden zodat de richtdichtheid uit het RUP wordt behaald. De dichtheid van de omgeving is op dit ogenblik lager dan 15 woningen per hectare. Door het inbreidingsproject wordt deze lage dichtheid in de omgeving een beetje gecompenseerd zonder een breuk in de omgeving te betekenen. Tevens worden er grondgebonden woningen voorzien die aansluiten bij de typologie in de omgeving. Het betreft hier een zachte vorm van verdichting rekening houdende met het bestaande weefsel.

De perceelsgrootte is compacter dan de percelen in de omgeving maar er wordt een optimale woonkwaliteit (bezonning), ... nagestreefd. De kleinere loten hebben een tuinzone die volledig op het zuiden is gericht. De grotere loten hebben een tuinzone op het noorden maar hebben daarentegen meer ruimte zodat de woning zo geconcipieerd kan worden dat er toch voldoende zonlicht kan binnekomen.

De wooneenheden zijn voldoende ruim.

De loten voor hebben een oppervlakte tussen 4a en 6a. De breedte van de verschillende loten is voldoende ruim zodat er minstens een woning met een gevelbreedte van 8m kan gerealiseerd worden. De bouwdiepte bedraagt 12 tot 15 meter. Het hoofdvolume bestaat uit 2 bouwlagen afgedekt met een plat dak of een zadeldak. De bouw mogelijkheden zijn bijgevolg voldoende ruim om kwalitatieve wooneenheden te voorzien.

Voor de loten 12, 13 en 14 heeft de ontwerper gekozen voor een maximale bouwdiepte op het gelijkvloers van ca. 12m. Het betreft echter ruime loten met een tuinzone op het noorden gericht. Om maximaal in te zetten op de oriëntatie van de woningen wordt voor deze loten ene bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers toegelaten. Op deze manier bestaat de mogelijkheid om bv. de westelijke zijtuinstrook ruimer te maken.

Bijgebouwen moeten aan het hoofdvolume grenzen of in het hoofdvolume opgenomen worden. Doordat de bijgebouwen (carport/berging) terugspringen t.o.v. de voorbouwlijn en uit 1 bouwlaag bestaan, ontstaat er een zekere ritmiek en transparantie in het straatbeeld. Om het openbaar domein gebruiksvriendelijk te houden voor de trage weggebruikers is een minimale vrije opstelruimte van 6m voor de zone van bijgebouwen noodzakelijk. Dit zal opgenomen worden in de voorwaarden.

Het wateropvangbekken:wadi aan het uiteinde van de Sint-Jacobushof wordt als een multifunctionele groenzone uitgevoerd. Bij droog weer kan deze groenzone als een speel- en ontmoetingszone voor de wijk en de schoolgaande kinderen fungeren.

Kleine standplaatsgeschikte laanbomen creëren verticaal groen in het straatbeeld.

- Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen elementen van cultuurhistorische waarde aanwezig op de voornoemde percelen.

- Bodemreliëf

De westzijde van het gebied ligt ca. 1 meter lager dan de oostzijde. Het niveauverschil naar de omliggende percelen is beperkt. Het maaiveldniveau wordt maximaal aangehouden bij de aanleg van de weg.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Alle bouwloten beschikken over een tuinzone van min. 10 meter diep. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de omliggende percelen zodat de inblik naar de tuinen van de aangrenzende woningen beperkt is.

De achtertuinen van zowel de bestaande als de nieuwe woningen worden zo veel mogelijk aan elkaar gekoppeld zodat de hinder beperkt blijft.

Om voldoende privacy te garanderen worden de woningen (met uitzondering van de carport/berging) gebouwd op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens. Vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin zijn niet mogelijk. Bijgebouwen moeten aan het hoofdvolume grenzen of in het hoofdvolume opgenomen worden. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen kan dan reeds van in een beginfase rekening gehouden worden met de eventuele inplanting van de bijgebouwen bij de burens.

Helemaal aan het einde van de nieuwe weg, grenst de nieuwe infrastructuur aan de achtertuinen van 2 percelen met woningen van de Everselkiezel. Deze eigenaars participeren niet in de verkaveling. Om de privacy naar deze woningen te garanderen wordt er in de voorwaarden

opgenomen dat aan de achterzijde van de percelen kadastraal gekend als 377F3 en 377E3 op gemeentelijke eigendom een dichte haag dient aangebracht te worden.

- Reststrook

Conclusie

Gunstig voor het verkavelen van 10 kadastrale percelen in 18 loten (8 voor open bebouwing en 10 voor halfopen bebouwing), ontbossen van een perceel en de aanleg van nieuwe wegenis.

Voorwaarden

De voorschriften gevoegd bij de aanvraag dienen nageleefd te worden. Op enkele vlakken worden de voorschriften aangepast op basis van uitgebrachte adviezen en/of bezwaren. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de onderstaande voorwaarden.

De loten 1 t.e.m. 6 zijn bestemd voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod. Deze loten moeten verkocht worden binnen een termijn van 8 jaar na het afleveren van de vergunning. Voor de loten 12, 13 en 14 wordt een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers toegelaten. De bebouwbare oppervlakte opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften is voor deze loten niet van toepassing.

Lot 29 af te staan aan openbaar domein.

Voor de loten waar er geen 6m vrije opstelruimte voor de zone van bijgebouwen aanwezig, wordt deze vergroot tot 6m.

In de voorschriften is opgenomen dat de eerste woning bij een halfopen bebouwingstypologie de te hanteren dakvorm bepaald. Om discussie te vermijden zal de omgevingsvergunning die als eerste wordt ingediend het gabarit bepalen. Het gabarit van beide woningen dienen aan de voorzijde op elkaar aan te sluiten.

De adviezen van de nutsmaatschappijen dienen integraal nageleefd te worden.

De voorwaarden uit het advies van de provincie Limburg - dienst water en domeinen dient strikt nageleefd te worden.

Het advies van het agentschap Natuur & Bos afgeleverd op 25 oktober 2019 dient nageleefd te worden.

- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarden op gebied van compenseren maatregelen dient integraal nageleefd te worden.

- De vergunning wordt verleend op basis van artikel 90bis, § 5, derde lid van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 19-220035.

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 7411m². 5246m² is natuurlijk gegroeid bos jonger dan 22 jaar.

- De ontbossing kan worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.

- De bosbehoudsbijdrage van _____ dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het

overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

- Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - **voor** men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan **voor** de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het advies van de gemeentelijke werkplaats dient nageleefd te worden. De groenaanleg en boomaanplant worden uitgevoerd in samenspraak met de gemeentelijke werkplaats.

Het advies van de gemeentelijke mobiliteitscel dient integraal te worden nageleefd.

Aan de achterzijde van de percelen kadastraal gekend als 377F3 en 377E3 dient op gemeentelijke eigendom een dichte haag aangebracht te worden zodat de inblik in de achtertuin van de woningen Everselkiesel 57 en 59 tot een minimum beperkt wordt. Op het ogenblik dat deze eigenaars de achterzijde van hun perceel wensen af te splitsen voor bebouwing mag deze haag verwijderd worden.

Er mogen geen leefruimten ingericht worden op de verdieping.

Het ontwerp van de woningen dient zo geconcipieerd te worden dat de mogelijke privacyhinder naar de omwonenden tot een minimum beperkt wordt.

De voorwaarden opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 30 januari 2020 inzake de wegenis van dit dossier dient integraal te worden nageleefd.

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, de heer Mario Borremans met als contactadres Heldenplein 1 te 3550 Heusden-Zolder en mevrouw Yolanda Paulussen met als contactadres Heldenplein 1 te 3550 Heusden-Zolder, voor het het verkavelen van 10 kadastrale percelen in 18 loten (8 voor open bebouwing en 10 voor halfopen bebouwing), ontbossen van een perceel en de aanleg van nieuwe wegenis., gelegen en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie C 377 V, (afd. 2) sectie C 377 H3, (afd. 2) sectie C 377 R3, (afd. 2) sectie C 377 N3, (afd. 2) sectie C 377 B3, (afd. 2) sectie C 377 A2, (afd. 2) sectie C 377 X2, (afd. 2) sectie C 379 L, (afd. 2) sectie C 380 F en (afd. 2) sectie C 380 E.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:

De voorschriften gevoegd bij de aanvraag dienen nageleefd te worden. Op enkele vlakken worden de voorschriften aangepast op basis van uitgebrachte adviezen en/of bezwaren. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de onderstaande voorwaarden.

[REDACTED]

De loten 1 t.e.m. 6 zijn bestemd voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod. Deze loten moeten verkocht worden binnen een termijn van 8 jaar na het afleveren van de vergunning.

Voor de loten 12, 13 en 14 wordt een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers toegelaten. De bebouwbare oppervlakte opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften is voor deze loten niet van toepassing.

Lot 29 af te staan aan openbaar domein.

Voor de loten waar er geen 6m vrije opstelruimte voor de zone van bijgebouwen aanwezig, wordt deze vergroot tot 6m.

In de voorschriften is opgenomen dat de eerste woning bij een halfopen bebouwingstypologie de te hanteren dakvorm bepaald. Om discussie te vermijden zal de omgevingsvergunning die als eerste wordt ingediend het gabarit bepalen. Het gabarit van beide woningen dienen aan de voorzijde op elkaar aan te sluiten.

De adviezen van de nutsmaatschappijen dienen integraal nageleefd te worden.

De voorwaarden uit het advies van de provincie Limburg - dienst water en domeinen dient strikt nageleefd te worden.

Het advies van het agentschap Natuur & Bos afgeleverd op 25 oktober 2019 dient nageleefd te worden.

- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarden op gebied van compenseren maatregelen dient integraal nageleefd te worden.
- De vergunning wordt verleend op basis van artikel 90bis, § 5, derde lid van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 19-220035.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 7411m². 5246m² is natuurlijk gegroeid bos jonger dan 22 jaar.
- De ontbossing kan worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
- De bosbehoudsbijdrage van [REDACTED] dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.
- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - **voor** men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan **voor** de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het advies van de gemeentelijke werkplaats dient nageleefd te worden. De groenaanleg en boomaanplant worden uitgevoerd in samenspraak met de gemeentelijke werkplaats.

Het advies van de gemeentelijke mobiliteitscel dient integraal te worden nageleefd.

Aan de achterzijde van de percelen kadastraal gekend als 377F3 en 377E3 dient op [REDACTED] eigendom een dichte haag aangebracht te worden zodat de inkijk in de achtertuin van de woningen Everselkiezel 57 en 59 tot een minimum beperkt wordt. Op het ogenblik dat deze eigenaars de achterzijde van hun perceel wensen af te splitsen voor bebouwing mag deze haag verwijderd worden.

Er mogen geen leefruimten ingericht worden op de verdieping.

Het ontwerp van de woningen dient zo geconcentreerd te worden dat de mogelijke privacyhinder naar de omwonenden tot een minimum beperkt wordt.

De voorwaarden opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 30 januari 2020 inzake de wegevis van dit dossier dient integraal te worden nageleefd.

Artikel 3: verkavelingsakte

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven. (artikel 4.2.16 VCRO)

Artikel 4: verkoopbaarheidsattest

De aanvrager bezorgt zelf de nodige bewijsstukken aan de gemeente waaruit blijkt dat voldaan is aan de opgelegde voorwaarden en dat het geheel van de lasten werden uitgevoerd.

Artikel 5: uitvoerbaarheid

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 6: aanplakking

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 7: verval

§1 Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuur voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels; (artikel 102 OVD)

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Artikel 8: afstand

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, OVD, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is. Een verzaking wordt per bevestigde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen. (art 104 OVD)

Artikel 9: beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr.: 201928
(2019/028) - Goedkeuring (vervolg)

Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroeper 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 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder (artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Yolanda Paulussen
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 20 februari 2020

In opdracht:

Digitaal ondertekend door
Katrien Coenegrachts
(Signature)
Datum: 20/02/2020 10:18:45

Digitaal ondertekend
door Isabelle
Thielemans (Signature)
Datum: 20/02/2020
09:08:46

Bij delegatie (art. 283 decreet
lokaal bestuur)

Bij delegatie (art. 280 decreet lokaal
bestuur)
Isabelle Thielemans
Derde schepenen

Omgevingsambtenaar