

OMGEVINGSVERGUNNING

Provincie Limburg
Gemeente Riemst
projectnummer omgevingsloket: OMV_2023158360
gemeentelijk dossiernummer: V202312

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag omgevingsvergunning ingediend door

ontvangen op 28 november 2023.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **17 januari 2024**.

De aanvraag heeft betrekking op het terrein met als adres **St.-Servaasstraat 5 en 5A te 3770 Riemst** en met als kadastrale omschrijving **6de afdeling Z.Z.B., sectie C, nr.883B2**.

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de **gewone procedure**, volgens artikel 11, 12, 13 en 14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen betreffende de omgevingsvergunning.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is **geen** bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is **geen** gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat;

Overwegende dat het perceel **niet** gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen **woongebieden met landelijk karakter** volgens het bij Koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden – Tongeren;

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het project niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling; dat het de bevoegdheid blijft van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met de plannen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Verordeningen:

Overwegende dat de 'Bouwverordening gemeente Riemst' van toepassing is;

Afwijkingen

///

Andere zoneringsgegevens van het goed:

(gegevens i.v.m. monument, landschap, stads- en dorpsgezicht, archeologische site, watering, ruilverkaveling, waterloop, nutsleiding, vogelrichtlijn- of Ramsargebied, waterwinningsgebied,...)

///

2. Historiek

Overwegende dat er geen relevante voorgaande vergunningen gekend zijn voor deze locatie;

3. Beschrijving van de omgeving en het project

Overwegende dat het voorstel het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing betreft;

4. Project MER

Overwegende dat het project voorkomt op de lijst gevoegd als bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage; dat een project- milieueffectrapportage-screeningsnota werd toegevoegd; dat hieruit blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn;

5. Adviezen

Interne adviezen

///

Externe adviezen (zie bijlagen)

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep van 18 januari 2024;

Overwegende het gunstig advies van Wyre van 26 januari 2024 met kenmerk 25139659;

Overwegende het gunstig advies van Proximus van 31 januari 2024;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 1 februari 2024 met kenmerk 5000057349;

Advies POVC

///

Watertoets

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied, fluviaal overstromingsgevoelig gebied of overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Overwegende dat, gezien het enkel het verkavelen van gronden zonder stedenbouwkundige handelingen betreft, de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening 2023;

6. Toepassing van de wijzigingslus

///

7. Toepassing van de administratieve lus

///

8. Openbaar onderzoek

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd en de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van **20 januari 2024** tot en met **18 februari 2024**.

Overwegende dat er **1 bezwaar** werd ingediend via het omgevingsloket;

Overwegende dienaangaande het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek van **19 februari 2024**;

9. Verslag gemeentelijk omgevingsambtenaar

Overwegende dat de gemeentelijk omgevingsambtenaar Ruimtelijke Ordening op **7 maart 2024** de aanvraag heeft onderzocht en als volgt heeft geadviseerd (zie bijlage):

"...Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van Fluvius; dat de voorwaarden uit het advies gevolgd moeten worden;

Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van de Watergroep; dat de voorwaarden uit het advies gevolgd moeten worden;

Overwegende het gunstige advies van Proximus;

Overwegende het gunstige advies van Wyre;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek één bezwaar werd ingediend;

Overwegende dat de bezwaarindiener stelt dat er principieel geen bezwaar is tegen het opsplitsen van de grond in twee delen; dat wordt gevraagd om de ramen op de tweede woonlaag te beperken aan de achterzijde van de zijgevel en deze aan de achterzijde van het huis te plaatsen om de privacy maximaal te respecteren;

Overwegende dat ik het bezwaar heb onderzocht en het ontvankelijk en ongegrond verklaar; dat het gedeelte van de tweede bouwlaag dat verder reikt dan de aanpalende bebouwing beperkt is; dat zich op de tweede bouwlaag de nachtgedeeltes met slaapkamers zullen bevinden; dat de mogelijke privacyhinder vanuit de raamopeningen van dergelijke functies zeer beperkt is aangezien het niet de leefruimtes betreft waar de bewoners zullen verblijven;

Overwegende dat de 'Bouwverordening gemeente Riemst' van toepassing is;

Overwegende dat het voorstel voldoet aan de verordening;

Overwegende dat het perceel gelegen is in een woonstraat waar zowel open als halfopen bebouwingen voorkomen;

Overwegende dat de woningen in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag bestaan uit twee volwaardige bouwlagen met hellende daken; dat verderop in de straat ook lagere volumes voorkomen;

Overwegende dat het perceel een totale breedte heeft van ca. 23m;

Overwegende dat wordt voorgesteld het perceel op te splitsen naar twee kavels voor halfopen bebouwing; dat de perceelsbreedte hiervoor ruim genoeg is;

Overwegende dat de voorgestelde typologie zich goed inpast in het straatbeeld;

Overwegende dat wordt opgemerkt dat de voorschriften vermelden dat nevenbestemming zijn toegestaan op het gelijkvloers indien ze minder dan 50% van de gelijkvloerse oppervlakte innemen en met een maximum van 100m²; dat 50% van de gelijkvloers oppervlakte 67m² bedraagt en dit dus feitelijk de maximale oppervlakte van een eventuele nevenbestemming zal zijn;

Overwegende dat de voorschriften voorzien dat een open carport kan worden voorzien in de zijtuinzone; dat de voorschriften vermelden dat de dakvorm van de carport vrij te kiezen is; dat een carport in de zijtuinzone enkel kan worden overwogen worden indien deze wordt afgedekt met plat dak;

Overwegende dat voor het overige de voorschriften in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het voorstel zich ruimtelijk goed inpast in de omgeving;

Overwegende dat het voorstel de goede ruimtelijke ordening niet schaadt;

Overwegende dat de aanvraag gunstig geadviseerd kan worden, mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de voorwaarden uit het advies van de Watergroep moeten gevolgd worden;*
- de voorwaarden uit het advies van Fluvius moeten gevolgd worden;*
- de verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius;*
- indien een carport wordt voorzien in de zijtuinzone moet deze worden afgedekt met plat dak;*
- de stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn van toepassing, met uitzondering van hogervernoemde voorwaarde."*

10. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Riemst volledig kan instemmen met het gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies van 7 maart 2024 van de gemeentelijk omgevingsambtenaar; dat ook kan ingestemd worden met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies.

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen ook volledig akkoord gaat met de behandeling door de gemeentelijk omgevingsambtenaar van het ingediende bezwaar en verklaart dit bezwaar dan ook ontvankelijk doch ongegrond, omdat;

- het gedeelte van de tweede bouwlaag dat verder reikt dan de aanpalende bebouwing beperkt is;
- zich op de tweede bouwlaag de nachtgedeeltes met slaapkamers zullen bevinden;
- de mogelijke privacyhinder vanuit de raamopeningen van dergelijke functies zeer beperkt is aangezien het niet de leefruimtes betreft waar de bewoners zullen verblijven.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is, en kan gebracht worden door het opleggen van voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESLUIT:

artikel 1:

§1. Aan _____ wordt, onder de voorwaarden bepaald in dit besluit, de omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing, St.-Servaasstraat 5 en 5A te 3770 Riemst en met als kadastrale omschrijving 6de afdeling Z.Z.B., sectie C, nr.883B2.

§2. De plannen en documenten, zoals opgeladen in het omgevingsloket, maken integraal deel uit van het vergunningsbesluit.

artikel 2:

Deze omgevingsvergunning wordt afgeleverd met volgende voorwaarden:

- de voorwaarden uit het advies van de Watergroep moeten gevolgd worden;
- de voorwaarden uit het advies van Fluvius moeten gevolgd worden;
- de verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius;
- indien een carport wordt voorzien in de zijtuinzone moet deze worden afgedekt met plat dak;
- de stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn van toepassing, met uitzondering van hogervernoemde voorwaarde.

artikel 3:

§1. Onderhavige vergunning doet geen afbreuk aan de rechten van derden.

§2. Deze omgevingsvergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Riemst, 13 maart 2024

namens het college van burgemeester en schepenen,

Digitaal ondertekend
door Bart Weekers
(Signature)
Datum: 15/03/2024
11:57:10

Digitaal ondertekend
door Mark Vos
(Signature)
Datum: 15/03/2024
12:00:38

Bart Weekers
algemeen directeur

Mark Vos
burgemeester

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

Artikel 102. § 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 verhuring 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.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 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;

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.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

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 Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. 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.

Dienst Omgeving

College van burgemeester en schepenen
Maastrichtersteenweg 2b
3770 RIEMST

Vestigingsplaats:
Maastrichtersteenweg 2b, 3770 Riemst

gemeentelijk dossiernummer V202312	projectnummer omgevingsloket OMV_2023158360	datum 7 maart 2024
contactpersoon Heidi Thijs gemeentelijk omgevingsambtenaar	contactgegevens 012 44 03 37 heidi.thijs@riemst.be	bijlage(n) dossier

aanvraag omgevingsvergunning op naam van _____ **voor het**
verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing te Riemst, St.-Servaasstraat 5 en
5A, 6de afdeling Z.Z.B., sectie C, nr.883B2
VERSLAG EN ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

Mevrouw
Mijnheer

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek van de aanvraag omgevingsvergunning op naam van _____ werd afgegeven **17 januari 2024**. De aanvraag heeft betrekking op het terrein met als adres **St.-Servaasstraat 5 en 5A te 3770 Riemst** en met als kadastrale omschrijving **6de afdeling Z.Z.B., sectie C, nr.883B2**.

Het betreft een aanvraag tot **het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing**. De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de **gewone procedure**, volgens artikel 11, 12, 13 en 14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen betreffende de omgevingsvergunning.

Als gemeentelijk omgevingsambtenaar heb ik deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is **geen** bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is **geen** gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat;

Overwegende dat het perceel **niet** gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen **woongebieden met landelijk karakter** volgens het bij Koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden – Tongeren;

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het project niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling; dat het de bevoegdheid blijft van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met de plannen

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Verordeningen:

Overwegende dat de 'Bouwverordening gemeente Riemst' van toepassing is;

Afwijkingen

///

Andere zoneringsgegevens van het goed:

(gegevens i.v.m. monument, landschap, stads- en dorpsgezicht, archeologische site, watering, ruilverkaveling, waterloop, nutsleiding, vogelrichtlijn- of Ramsargebied, waterwinningsgebied,...)

///

Historiek

Overwegende dat er geen relevante voorgaande vergunningen gekend zijn voor deze locatie;

Beschrijving van de omgeving en het project

Overwegende dat het voorstel het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing betreft;

Project-MER

Overwegende dat het project voorkomt op de lijst gevoegd als bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage; dat een project- milieueffectrapportage-screeningsnota werd toegevoegd; dat hieruit blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn;

Adviezen

Interne adviezen

///

Externe adviezen

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep van 18 januari 2024;

Overwegende het gunstig advies van Wyre van 26 januari 2024 met kenmerk 25139659;

Overwegende het gunstig advies van Proximus van 31 januari 2024;

Overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 1 februari 2024 met kenmerk 5000057349;

Advies POVC

///

Watertoets

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied, fluviaal overstromingsgevoelig gebied of overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Overwegende dat, gezien het enkel het verkavelen van gronden zonder stedenbouwkundige handelingen betreft, de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke hemelwaterverordening 2023;

Toepassing van de wijzigingslus

///

Toepassing van de administratieve lus

///

Openbaar onderzoek

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd en de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van **20 januari 2024** tot en met **18 februari 2024**.

Overwegende dat er **1 bezwaar** werd ingediend via het omgevingsloket;

Overwegende dienaangaande het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek van **19 februari 2024**;

Beoordeling van de externe adviezen

Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van Fluvius; dat de voorwaarden uit het advies gevolgd moeten worden;

Overwegende het voorwaardelijk gunstige advies van de Watergroep; dat de voorwaarden uit het advies gevolgd moeten worden;

Overwegende het gunstige advies van Proximus;

Overwegende het gunstige advies van Wyre;

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek één bezwaar werd ingediend;

Overwegende dat de bezwaarindiener stelt dat er principieel geen bezwaar is tegen het opsplitsen van de grond in twee delen; dat wordt gevraagd om de ramen op de tweede woonlaag te beperken aan de achterzijde van de zijgevel en deze aan de achterzijde van het huis te plaatsen om de privacy maximaal te respecteren;

Overwegende dat ik het bezwaar heb onderzocht en het ontvankelijk en ongegrond verklaar; dat het gedeelte van de tweede bouwlaag dat verder reikt dan de aanpalende bebouwing beperkt is; dat zich op de tweede bouwlaag de nachtgedeeltes met slaapkamers zullen bevinden; dat de mogelijke privacyhinder vanuit de raamopeningen van dergelijke functies zeer beperkt is aangezien het niet de leefruimtes betreft waar de bewoners zullen verblijven;

Beoordeling van de stedenbouwkundige aspecten

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)

Overwegende dat de 'Bouwverordening gemeente Riemst' van toepassing is;

Overwegende dat het voorstel voldoet aan de verordening;

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat het perceel gelegen is in een woonstraat waar zowel open als halfopen bebouwingen voorkomen;

Overwegende dat de woningen in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag bestaan uit twee volwaardige bouwlagen met hellende daken; dat verderop in de straat ook lagere volumes voorkomen;

Overwegende dat het perceel een totale breedte heeft van ca. 23m;

Overwegende dat wordt voorgesteld het perceel op te splitsen naar twee kavels voor halfopen bebouwing; dat de perceelsbreedte hiervoor ruim genoeg is;

Overwegende dat de voorgestelde typologie zich goed inpast in het straatbeeld;

Overwegende dat wordt opgemerkt dat de voorschriften vermelden dat nevenbestemming zijn toegestaan op het gelijkvloers indien ze minder dan 50% van de gelijkvloerse oppervlakte innemen en met een maximum van 100m²; dat 50% van de gelijkvloers oppervlakte 67m² bedraagt en dit dus feitelijk de maximale oppervlakte van een eventuele nevenbestemming zal zijn;

Overwegende dat de voorschriften voorzien dat een open carport kan worden voorzien in de zijtuinzone; dat de voorschriften vermelden dat de dakvorm van de carport vrij te kiezen is; dat een carport in de zijtuinzone enkel kan worden overwogen worden indien deze wordt afgedekt met plat dak;

Overwegende dat voor het overige de voorschriften in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bouwverordening;

Overwegende dat het voorstel zich ruimtelijk goed inpast in de omgeving;

Overwegende dat het voorstel de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is, en kan gebracht worden door het opleggen van voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

GUNSTIG voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor halfopen bebouwing mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de voorwaarden uit het advies van de Watergroep moeten gevolgd worden;
- de voorwaarden uit het advies van Fluvius moeten gevolgd worden;
- de verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius;
- indien een carport wordt voorzien in de zijtuinzone moet deze worden afgedekt met plat dak;
- de stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn van toepassing, met uitzondering van hogervernoemde voorwaarde.

Hoogachtend

Heidi Thijs
gemeentelijke omgevingsambtenaar
Ruimtelijke Ordening