

VERGADERING VAN 25 juli 2016

**GEMEENTEBESTUUR
HEUSDEN-ZOLDER**

PUNT NR 3c

AANWEZIG : de heer Mario Borremans, burgemeester-voorzitter;
de heren Lode Schops en Peter Tielens, mevrouw Funda Oru, de heer Engin Ozdemir,
mevrouw Ann Leyssens en de heer Nico Geeraerts, schepenen;
mevrouw Yolanda Paulussen, waarnemend gemeentesecretaris.

ONDERWERP : VERKAVELINGSVERGUNNING Formulier III - Aanvraagnr.: 2016/019

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door de heer Jeffrey Vandeput namens Idylia, Schotelstraat 86, 3511 Kuringen, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 31 maart 2016.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 april 2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Veldstraat 14, Veldstraat 21 en Veldstraat zn, (afd. 4) sectie E 863 P.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 28 april 2016 tot 28 mei 2016 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen. Er werden 0 bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 21 juni 2016. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk;

Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn 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);

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat op 28 december 1959 het rooilijnplan Veldstraat werd goedgekeurd; dat de nodige grondverhandelingen in het kader van de realisatie van het rooilijnplan gebeurden;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

Verordeningen

///

Andere zoneringsgegevens van het goed

///

Externe adviezen

///

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de aanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er geen bezwaarschriften werden ingediend; dat het college derhalve niet diende te beraadslagen;

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Historiek

Overwegende dat voor het voorliggende lot op 22 november 1976 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd; dat er binnen de 5 jaar na de vergunning niet werd overgegaan tot de vervreemding van minstens 1/3 van de loten uit de verkaveling;

Decreet grond-en pandenbeleid

De verkaveling valt niet onder de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid;

Waterparagraaf

Overwegende dat het voorliggende project niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt; dat de toekomstige stedenbouwkundige aanvragen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater;

Milieueffectenbeoordeling

Overwegende dat de aanvraag niet voor komt op de lijst gevoegd als bijlage I of II van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage III; dat uit bijgevoegde mer-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn;

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag het verdelen van één kadastraal perceel in 3 loten beoogt; dat lot 1 en 2 bestemd zijn voor halfopen bebouwing, lot 3 heeft zijn bestemming reeds verkregen;

Overwegende dat het goed centraal gelegen is in de woonkern van Viversel;

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit zowel laagbouw als verdiepingswoningen, hoofdzakelijk in open vorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur;

Overwegende dat op het voorliggende lot een eengezinswoning aanwezig is;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de woning met adres Veldstraat 14 een ruime tuinzone heeft aan de westzijde;

Overwegende dat de Veldstraat vraagt om afgebouwd te worden;

Overwegende dat na afbraak van enkele bijgebouwen de mogelijkheid ontstaat om twee halfopen bebouwingen te voorzien aan de westzijde;

Overwegende dat de voorziene loten 1 en 2 voldoende breed zijn om een halfopen bebouwing op te voorzien; dat voor de bestaande woning een zijtuinstrook van 3m gevrijwaard blijft;

Overwegende dat door de oriëntatie en de vorm van de nieuwe bouwloten (tuinzone op het zuiden gericht) kwaliteitsvolle woningen kunnen gerealiseerd worden;

Overwegende dat de voorgestelde dichtheid wat hoger is dan de dichtheid in de omgeving; dat een halfopen bebouwingstypologie sporadisch voorkomt in de omgeving; dat de voorgestelde typologie echter aanvaard kan worden omwille van de centrale ligging van het perceel in de woonkern van Viversel; dat een halfopen bebouwingstypologie een zachte vorm van verdichting is;

Overwegende dat een bouwdiepte van 15m aanvaardbaar is; dat op deze manier de achtertuin voldoende ruim blijft en de privacy van de woning Poothof 12 gevrijwaard blijft;

Overwegende dat de bestaande woning op lot 3 (Veldstraat 14) een voldoende ruime tuinzone blijft behouden;

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden;

Overwegende dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk kader daar de schaal, de bestemming en de uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat conform het geldende rooilijnplan de bouwlijn is vastgesteld op 6m achter de rooilijn;

Overwegende dat als nevenbestemming ambacht wordt toegelaten; dat gezien de beperkte oppervlakte van de percelen deze functie en de mogelijke hinder naar de omgeving toe, beter uitgesloten wordt;

Algemene conclusie

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

GUNSTIG voor het verdelen van één kadastraal perceel in 3 loten; lot 1 en 2 voor halfopen bebouwing, lot 3 heeft zijn bestemming reeds verkregen en wordt uit de verkaveling gesloten.

VOORWAARDEN

- De voorschriften gevoegd bij de aanvraag dienen gevolgd te worden met uitzondering van ambacht als nevenbestemming. Ambacht wordt niet toegelaten in de verkaveling.
- De voorschriften dienen aangevuld te worden met het onderstaande:
Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften :
 - dakvorm : zadeldak voor het hoofdvolume;
 - dakhelling : 45°;
 - kroonlijsthoogte : 6m tussen vloerpeil en kroonlijst;
 - de nokhoogte bedraagt maximaal 11m.
- Alvorens er gebruik kan gemaakt worden van de verkaveling dienen de constructies die op het verkavelingsplan als te slopen staan, ook effectief gesloopt te zijn. Bij de start van de sloopwerken dient er continu doorgewerkt te worden.
De effectieve sloopwerken dienen binnen een termijn van 3 maanden beëindigd te worden.
Na de werken dient het terrein geëgaliseerd te worden.
Alle afbraakmaterialen dienen verwijderd te worden
- De verkavelaar dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN MET 7 STEMEN VOOR,
0 STEMEN TEGEN EN 0 ONTHOUDINGEN HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager de heer Jeffrey Vandeput namens Idylia, Schotelstraat 86, 3511 Kuringen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- De voorschriften gevoegd bij de aanvraag dienen gevolgd te worden met uitzondering van ambacht als nevenbestemming. Ambacht wordt niet toegelaten in de verkaveling.
- De voorschriften dienen aangevuld te worden met het onderstaande:
Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften :
 - dakvorm : zadeldak voor het hoofdvolume;
 - dakhelling : 45°;
 - kroonlijsthoogte : 6m tussen vloerpeil en kroonlijst;
 - de nokhoogte bedraagt maximaal 11m.
- Alvorens er gebruik kan gemaakt worden van de verkaveling dienen de constructies die op het verkavelingsplan als te slopen staan, ook effectief gesloopt te zijn. Bij de start van de sloopwerken dient er continu doorgewerkt te worden.
De effectieve sloopwerken dienen binnen een termijn van 3 maanden beëindigd te worden.
Na de werken dient het terrein geëgaliseerd te worden.
Alle afbraakmaterialen dienen verwijderd te worden
- De verkavelaar dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het recht op beroep.

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

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

(get.) Yolanda Paulussen
Waarnemend gemeentesecretaris

(get.) Mario Borremans
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 26 juli 2016

In opdracht:

Bij delegatie (art. 184 gemeentedecreet)
Els Jennen
diensthoofd



Bij delegatie (art. 183 gemeentedecreet)
Lode Schops
eerste schepenen

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalt termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg 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 vergunning in laatste administratieve aanleg 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 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg 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 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermin, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning 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.

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

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 ruimtelijke ordening. 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.

Zie extra voorschriften bij de vergunning!

MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 2 kavels voor halfopen bebouwing. Het lot 3 betreft een bestaande woning en wordt uit de verkaveling gesloten. De bestaande garage en tuinhuis dienen gesloopt te worden.

B. ZONERINGSGEGEVENEN VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

Het terrein is gelegen langs de Veldstraat, een gemeenteweg.
De verkaveling is een invulling van een terrein langs bestaande bebouwingen en is gelegen op ±6km van het centrum van Zolder waar men alle diensten en handelszaken aantreft.
De Veldstraat is een gemeenteweg voorzien van bitumineuze verharding.
Het projectgebied betreft het kadastrale perceel 863/p gelegen in sectie E, behorend tot afdeling 4.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf is momenteel in gebruik als tuin en er staat een garage en tuinhuis op. Deze dienen gesloopt te worden. Het terrein ligt ±30cm hoger dan de weg. Het lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten omwille van zijn huidige woning.
Het reliëf geeft geen aanleiding tot het nemen van bijzondere maatregelen.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

ORIËNTATIE

De aanvraag betreft een verkaveling langs een bestaande gemeenteweg: 'Veldstraat'. De inplanting zorgt voor een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte zodanig voor elke woning een aangename achtertuin te creëren in alle privacy. De voorgevels van de woningen zijn naar het Noorden georiënteerd, zodat de tuinen aan het Zuiden optimaal profiteren van de zon. Aan de voorzijde van de woning is er plaats voor een praktische oprit naar de garage. Het straatbeeld bevat aldus net afgewerkte gehelen.

FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dit betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Complementaire bedrijvigheid is toegelaten mits het behoud van de hoofdfunctie wonen.

Voorzieningen voor een inwonende ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofd woning: de zogenaamde zorgwoning.

GEKOZEN WONINGSTYPOLOGIE

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor ééngezinswoningen in halfopen bebouwing. Er worden duidelijke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd voor de kroonlijsthoogte en de dakhellingen.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De woningen worden gekoppeld, en ingeplant op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De ordening volgt de bestaande ordening in de straat, zodoende te integreren in de omgeving.

GRAAD VAN PRIVACY

Doordat de ordening van de woning gekend is, zorgt iedere bouwer door het ontwerp van huis en tuin voor zijn gewenste privacy. Aanplantingen van hagen en leibomen kunnen zorgen voor groenschermen om de gewenste privacy te creëren. Aangezien de tuinzones van de woningen aan elkaar grenzen, staan de woningen voldoende ver van elkaar, zodat de privacy gegarandeerd is.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook. Het blijft een openbare ruimte die toegang naar de kavels zal verlenen.

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Niet van toepassing.

PARKEERVOORZIENINGEN

Er is voldoende mogelijkheid om private parkeergelegenheid te voorzien op het perceel.

WATER

Conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststellingen van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

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

NIVEAUVERSCHILLEN

De niveauverschillen zijn zeer beperkt waardoor er geen bijkomende maatregelen dienen te worden genomen.

GROENVOORZIENINGEN

Per lot is een aandeel groenaanplanting verplicht. De aanplantingen dienen te gebeuren in het jaar na het beëindigen van de ruwbouwwerken.

VERKEERSAFWIKKELING

Niet van toepassing.

SOCIAAL

Niet van toepassing.

DICHTHEID

Totale oppervlakte bouwkavels = 0,0692 ha
2 bouwkavels in de verkaveling → ca. 28 à 29 woningen / ha

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De verkaveling is een kwalitatieve invulling van een terrein langs de straat 'Veldstraat'. Het aanpalende perceel, kadasternr. 862/p, is recentelijk verkaveld waarbij er langs de bestaande woning (huisnr. 12) een bouwkavel in een open bebouwing is gecreëerd.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Eén eengezinswoning per kavel met residentieel karakter. Het gebouw wordt in halfopen verband opgericht. Een autostaanplaats binnen het hoofdgebouw is toegelaten. De gebouwen tellen maximaal twee bouwlagen en een verdiep, geheel of gedeeltelijk onder een zadeldak of een plat dak. Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag maar is toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Functionies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een totale max. vloeroppervlakte van max. de helft van de oppervlakte van de woonfunctie; 3° Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit besluit trad in werking op 1-12-2010.	Niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor private, afzonderlijke tuinen per perceel. Door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, kan elke woning optimaal gebruik maken van de tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Een dienstgebouw, tuinterras, opritten en tuinpaden zijn toegelaten. Private tuinen met een familiaal en residentieel karakter.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling wordt ingepast in de omgeving.	Halfopen bebouwing, overeenkomstig het grondplan verkavelingsaanvraag.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuwe bouwzone vult de bestaande bebouwing aan langsheen de Veldstraat, zonder een contrast te vormen betreft grootte, inplanting en ritmiek.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. <u>Voorgevel</u>: op 11,00m uit de as van de weg; <u>Achtergevel</u>: op max. 15,00m achter de voorgevelbouwlijn op het gelijkvloers en op max. 12,00m op de verdieping; <u>Zijgevels</u>: op 3,00m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
2 bouwlagen geven ons voldoende vloeroppervlakte om een kwaliteitsvolle woongelegenheid op te trekken.	Max. 2 woonlagen <u>GABARIT</u> <u>Bouwhoogte</u>: kroonlijst max. 6,50m tot een diepte van 12m en max. 3,50m tot een diepte van 15m. Helling der dakvlakken tussen 0° en 45°. <u>Vloerpeil</u> max. 0,50m boven het straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	
Het landelijk karakter van de verkaveling zal door materiaalgebruik onderstreept worden.	<u>MATERIALEN</u> Alle gevels in gevelbaksteen of sierbepkeistering zijn vrij te kiezen. Voor bedekking van schuine daken: pannen, leien, zink, koper. <u>DAKVORM</u> Schuin dak met helling van maximum 45°, nok evenwijdig met of loodrecht op de straatas, andere daken: Platte daken, zadeldaken, schilddaken of wolfsdaken zijn toegelaten met dakhellingen tussen de 0° en de 45°. Gebogen daken zijn eveneens toegelaten binnen de profilering van een dakhelling van maximaal 45° en vertrekkend van op de vloerplaat van de verdieping. Combinatie van verschillende daken is mogelijk. Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten conform het wettelijk kader.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen toelichting.	Per lot is er een afzonderlijk bijgebouw toegelaten met een oppervlakte van max. 40m². De afstand tot de perceelsgrenzen van deze gebouwen moet minstens 2,00m bedragen, tenzij de aanpalende eigenaar zich bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken: dan mag deze gekoppeld worden op de perceelgrens. Het bijgebouw mag, mits akkoord van de aangrenzende eigenaar, gekoppeld worden.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen toelichting.	De maximale kroonlijsthoogte is 3,00m. Een hellend dak met een maximale dakhelling van 45° is toegelaten.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Kwaliteitsvol bouwen en duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen met de bedoeling licht, warmte en energie maximaal te benutten.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is. Gelet op de algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering kan een bouwvergunning enkel worden afgegeven indien op de plannen de plaatsing van een waterput is aangegeven. Deze dient geplaatst te worden voor de ingebruikname van het gebouw en moet aan bepaalde voorwaarden voldoen.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een terrein zonder markante helling, waar geen grote reliëfwijzigingen noodzakelijk zijn.	Klein reliëfwijzigingen tot 30 cm worden toegestaan om de toegang tot de woning, het terras of het bijgebouw te bereiken; of het comfort voor wonen te verzekeren. Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen dient het bestaand maaiveldniveau behouden te blijven .

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verhardingen worden tot het minimum herleid om het groene karakter te bewaren. De verhardingen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.	Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan max. 30% van deze oppervlakte verhard worden als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. Een terras van max. 30m ² mag achter de woning aangelegd worden. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Buiten de zone voor hoofd en bijgebouwen en de toegelaten verhardingen, dient de overige oppervlakte aangelegd te worden als tuinzone, en dit ten laatste in het eerste jaar volgend op de ingebruikname van de woning.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy te garanderen zijn tuinafsluitingen of hagen toegelaten.	Volgens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

