Stad: Halen
Dossiernummer: 791

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Arnauts BVBA , met als adres Zilveren-Helmenstraat 60 A te 3545 Halen , ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 8 december 2017 , werd ontvangen op 8 december 2017.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 april 2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adre s Molenweg te 3545 Halen , Zelkstraat te 3545 Halen en met kadastrale ligging: afdeling 01, sectie A, perceelnummer 332E, 332G, 332K, 332L.

Het betreft een aanvraag tot : 4 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor open bebouwing. Lot 6 heeft zijn bestemming reeds verkregen en wordt uit de verkaveling gesloten.

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.

ADVIES GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen advies heeft verleend binnen een termijn van dertig dagen; dat na deze adviestermijn aan de adviesvereiste kan voorbij gegaan worden.

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat de aanvraag volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd Gewestplan Hasselt - Genk gelegen is in woongebieden met landelijk karakter.
Overwegende dat in deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is.

Externe en interne adviezen
Het advies van Infrax is niet beoordeeld
Het advies van De Watergroep afgeleverd op 3 mei 2018 is gunstig met voorwaarden

Openbaar onderzoek
Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen.. De aanvraag werd bekend gemaakt van 20 april 2018 tot 19 mei 2018.
Er werd 1 bezwaarschrift ingediend in naam van 1 persoon en 1 bezwaarschrift in naam van 17 personen.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag
Overwegende dat de aanvraag het verkavelen van grond betreft in 4 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor open bebouwing.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
Overwegende dat aan beide zijden van de woning op de hoek van de Molenweg en de Zelkstraat kavels worden voorzien. De bestaande woning vormt lot 6 van de verkaveling en wordt uit de verkaveling gesloten. Langs de zijde Molenweg worden vier kavels voor halfopen bebouwing voorgesteld, met telkens een voorgevelbreedte van 6.94 of 6.95m en een bouwdiepte van 17m. De inplanting van deze woningen ligt op een gelijke voorgevelbouwlijn gelegen tussen 9.78m en 9.48m uit de as van de (afbuigende) Molenweg. Lot 5 gelegen aan de Zelkstraat heeft een voorgevelbouwlijn op 9.2m uit de as van de weg. Dit betreft een lot voor open bebouwing. De bouwdiepte werd hier bepaald door een bouwkader met een diepte van 7.81 tot 9.34m. Op lot 1 bevindt zich een oude linde ('kappelekesboom')

Overwegende dat de aanvraag in een verdere afwerking van de Molenweg en Zelkstraat voorziet.

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 de overheersende bebouwing duidt op vrijstaande eengezinswoningen, volledig vrij ingeplant, dat de perceelsbezetting relatief klein is, dat aldus een lage bouwdensiteit in de omgeving is vast te stellen.

Overwegende dat de woningen welke de laatste decennia werden opgericht in de omgeving, allen een voorgevelbouwlijn hebben van ongeveer 12m uit de as van de weg, dat de bestaande woning binnen het projectgebied, huisnr 15 gelegen op lot 6, een inplanting heeft van 5.4m uit de as van de Molenweg (bocht in weg), en 13.1m uit de as van de Zelkstraat. De voorgevel van de woning op lot 6, gericht naar de Molenweg, vormt een lijn welke wenselijk als aangehouden voorgevelbouwlijn fungeert voor de nieuwbouwwoningen op loten 1, 2, 3A en 4. Hierdoor zullen de nieuwbouwwoningen ook een voorgevelbouwlijn op (ongeveer) 12m uit de as van de Molenweg krijgen in plaats van de voorgestelde inplanting op minder dan 10m. Ook de voorgevelbouwlijn van de woning op lot 5, gelegen tussen de woningen Zelkstraat 13 en Zelkstraat 15 kan zich beter integreren door ze op 10m te leggen uit de as in paats van de voorgestelde 9.2m. Deze aanpassingen in de voorgevelbouwlijn op de loten 1, 2, 3A, 4 en 5 brengen geen wijzigingen aan in de achtergevelbouwlijn, maar betekenen een beperking van de bouwdiepte, waarbij de tuinzone bijgevolg gevrijwaard blijft. De bouwdiepte van de woningen langs de Molenweg wordt op het gelijkvloers bijgevolg beperkt tot 15m.

Overwegende dat de verlegging van de voorgevelbouwlijn naar 12m uit de as van de weg op loten 1, 2, 3A en 4 ruimte vrijwaart voor de lindeboom in de voortuin van lot 1.

Overwegende dat de bestaande woning op lot 6 uit de verkaveling wordt gesloten wegens reeds gerealiseerd. In de bestaande toestand belast een aangebouwde constructie de perceelsgrens met lot 4. Deze verkaveling geldt als sloopvergunning voor het verwijderen van deze constructie, zoals afgebeeld op het plan bestaande toestand.

Overwegende dat de ruimtelijke kwaliteiten van lot 6 bepekt zijn, dat een volwaardige achtertuin ontbreekt, dat aan beide zijden de tuin herleid wordt tot een strook van 3m en 3.42m. De inplanting van de zijgevel van de woning ten opzichte van lot 5 is weining op mekaar afgestemd.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Milieudienst van stad Halen, integraal gevoegd in bijlage. Deze voorwaarden dienen gevolgd te worden.

Gelet op het ontbreken van het advies van De Watergroep en Infrax; dat hierom de aanvrager/begunstigde op eigen kosten en initiatief in een overeenkomst met deze nutsmaatschappijen dient te voorzien. Gelet op het verkavelingsreglement van Infrax, kan een verkoop van de loten slechts gebeuren nadat aan deze voorwaarden is voldaan.

Bespreking bezwaarschriften.

Bezwaarindiener 1 en 2 stellen dat er geen respect is voor de huidige afstand- en woonoppervlakteregels van de bestaande kavels in de deelgemeente Zelk. Dat de voorgevelbouwlijn veelal op 12m uit de as van de weg ligt, en dat de nieuwbouwwoningen allen vrijstaande woningen zijn. Volgens de nieuwe verkaveling zullen er 4 opritten over een lengte van 40m op de Molenweg uitkomen, wat als overdreven ervaren wordt. Ook zal dit aantal woningen tal van vervoersbewegingen creëeren en het stallen van de te verwachten aantallen voertuigen op deze breedte van 40m wordt als problematisch ervaren.

Dit bezwaar is niet gegrond. Op het wegsegment Molenweg, tussen het T-kruispunt Molenweg en het krp. Molenweg x Zelkstraat ligt slechts 1 woning, welke bepalend zal zijn voor de voorgevelbouwlijn. Er wordt niet ingestemd met de voorgestelde voorgevelbouwlijn van de ontwerper, wel met de gangbare inplantingsplaats van deze omgeving, en bepaald door de voorgevel van de woning op lot 6. De typologie halfopen bebouwing is in de ruime omgeving meermaals voorkomend en betekent een efficiënter en duurzamere benutting van de ruimte voor woningbouw. Op de loten is voldoende ruimte voor het stallen van voertuigen. In een woonomgeving is een korte opgeenvolging van inritten uitgevend op de weg normaal.

Bezwaarindiener 1 en 2 stellen dat de lindeboom op lot 1 ontbreekt op het plan. De boom staat op gemeentegrond. Aan de boom hangt een Mariakapel en heeft een grote emotionle en religieuze waarde. Bebouwing op lot 1 en 2 lijken niet mogelijk door de aanwezigheid van de boom. De boom moet beschermd worden tegen schade.

Dit bezwaar is niet gegrond, maar de bezorgdheden worden wel bijgetreden. Als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd om de voorgevelbouwlijn van de woningen naar achteren te leggen, zodoende meer ruimte voor de boom te kunnen vrijwaren. Ook dienen aan de voorwaarden gesteld door de Milieudienst tegemoetgekomen te worden. Deze zijn specifiek gericht op de vrijwaring van elke nadelige invloed op de betreffende boom. De boom bevindt zich volgens opmeting van de landmeter niet op het openbaar domein. Hij werd wel gevisualiseerd op de opmetingsplan bestaande toestand.

Bezwaarindiener 2 stelt dat de aanvraag de watertoets niet kan doorstaan. Er bestaat een reëel risico op wateroverlast voor de toekomstige bewoners van deze verkaveling. De bebouwing zal ook een bijkomend probleem creëren van wateroverlast voor de reeds bestaande woningen op de Molenweg en de Zelkstraat, alsook voor de toekomstige nieuwbouwwoningen. Er is immers geen aangepaste riolering. Daarenboven komt er veel afstromend hemelwater van de hogergelegen landbouwgronden op de weg. Alvorens goedkeuring van de verkaveling dient men respect te tonen voor de draagkracht van het gebied, gelet op de recente overstromingen, het ontbreken van riolering en beken, e.d. Bezwaarindiener voegt een foto toe waarbij de weg overstroomd is ter hoogte van het T-vormige kruispunt.

Dit bezwaar is niet gegrond. De verkaveling betreft een ordeningsplan maar betreft geen effectieve realisatie van woningen. Alle nieuwbouwconstructies dienen de watertoets te doorlopen bij vergunningverlening en dienen te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Bezwaarindiener 2 stelt dat deze verkaveling een probleem vormt naar verkeersveiligheid, daar ze gelegen is aan een fietsroute. Ook is het wegsegment met de 4 à 5 inritten slechts 50m bij 3.5m, waarop zich reeds veel verkeer, waaronder ook landbouwvoertuigen, bevindt.

Dit bezwaar is niet gegrond. Het verkavelingsvoorstel betreft een normale ontwikkeling van een woongebied met een aangepast snelheidsregime en er is enkel plaatselijk verkeer te verwachten. Het verkavelingsvoorstel genereert geen omgevingsvreemde verkeersstroom.

Bezwaarindiener 2 merkt nog enkele problemen op:

- Lawaaihinder voor de bewoners van de percelen recht tegenover de verkaveling. Deze percelen werden initieel aanzien als landbouwgrond, hetgeen een rustige ligging garandeerde.

Dit bezaar is niet gegrond. Het gewestplan is van toepassing. Het bezwaar is tevens niet tegen het ontwerp gericht, maar steunt zich op vermoedens.

- Beperkte privacy door 4 woningen in de neiuwe verkaveling die zicht hebben op de woninge gelgen in de Molenweg nr 45 en het naastliggend perceel (toekomstige bebouwing)

Dit bezwaar is niet gegrond. Voorgestelde ontwikkeling betreft een normale ontwikkeling in een woonomgeving. De privacy kan gewaarborgd worden mede door de architectuur van de woningontwerpen. De tuinen van de kavels hebben voldoende diepte om geborgenheid te verzekeren naar achterliggende percelen.

Overwegende dat de voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, gevolgd kunnen worden, met uitzondering van de voorschriften inzake de inplanting en bouwdiepte. Deze werden in voormelde bespreking gemotiveerd beperkt.

Besluit:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde bestaanbaar kan worden met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, indien aan de voorwaarden voldaan wordt.

Het college, in vergadering van 04.06.2018, sluit het openbaar onderzoek en verleent een gunstig avies op voorwaarde dat :

- De voorgevelbouwlijn van de loten 1, 2, 3A en 4 op 12m uit de as van de weg liggen (afgestemd op de gevel van lot 6) (bouwdiepte hierdoor ook beperkt)
- De voorgevelbouwlijn van lot 5 op 10m uit de as ligt (bouwdiepte hierdoor ook beperkt)
- De voorwaarden van de Milieudienst gevolgd worden
- De aanvrager op eigen kosten en initiatief in een overeenkomst met de nutsmaatschappijen (Infrax en De Watergroep) voorziet

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **16 JULI 2018** HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager onder volgende voorwaarden:

- De voorgevelbouwlijn van de loten 1, 2, 3A en 4 op 12m uit de as van de weg liggen (afgestemd op de gevel van lot 6) (bouwdiepte hierdoor ook beperkt)
- De voorgevelbouwlijn van lot 5 op 10m uit de as ligt (bouwdiepte hierdoor ook beperkt)
- De voorwaarden van de Milieudienst gevolgd worden
- De aanvrager op eigen kosten en initiatief in een overeenkomst met de nutsmaatschappijen (Infrax en De Watergroep) voorziet

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
Art. 4.7.19. § 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 vijfendertig 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 27 maart 2009 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 leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;
5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd 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 leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid : de dag nadat 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 de startdatum van de 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 het departement.

§ 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 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen
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 leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, 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 leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, 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 vervaltermijn 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 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 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, 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 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 vermelde 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 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 verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. ...

§ 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.

§ 8. De termijnen, vermeld in § § 1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien 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 planschade desalniettemin behouden.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, 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, vermeld in paragrafen 1 en 2, 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, vermeld in paragrafen 1 en 2, 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.

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.".

Halen, 16 JULI 2018

Met vriendelijke groeten
Namens het schepencollege

de secretaris wnd.
Bie Loosen

STADSBESTUUR van HALEN - Limburg

de burgemeester
Erik Van Roelen

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in landelijk woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen.	Enkel gezinswoningen worden toegelaten. Melding inzake de creatie van een vorm van zorgwonen is eveneens 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'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, 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 geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte perceelsoppervlakte wordt geen vrijstaand bijgebouw voorzien.	Naast het hoofdgebouw kan er geen vrijstaand bijgebouw worden opgericht.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de op -en afritten. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Enkel niet vergunningsplichtige tuinuitrusting kan worden toegestaan.	Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor ' halfopen bebouwing ' op loten 1 t.e.m. 4 en 1 open bebouwing op lot 5.	Halfopen bebouwingen en open bebouwingen zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Het hoofdgebouw telt maximaal twee bouwlagen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.	De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. In de bouwvrije stroken mag een gelijkvloers schakelelement opgericht worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar. Verhardingen zijn er toegestaan. De bouwdiepte bedraagt maximum **17 meter** op het gelijkvloers en **12 meter** op de verdieping (loten 1 t.e.m. 4). Bouwdiepte lot 5 zoals voorgesteld op het ontwerp.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door een uniformiteit te creëren sluit de typologie aan bij het bestaande straatbeeld.	GABARIT HALFOPEN BEBOUWING De kroonlijsthoogte bedraagt min. 5.00 m en max. 6.00 m voor hellende daken, voor plat dak geldt de maximum kroonlijsthoogte 6.50m en wordt gemeten op de gemeenschappelijke perceelsgrens ter hoogte van de voorgevel. De woningen dienen per bouwblok een harmonisch architecturaal geheel te vormen; De kroonlijsthoogte en dakhelling van de eerste bouwer is bepalend voor de volgende met een eventueel verschil van max. 0.50 m. GABARIT OPEN BEBOUWING Kroonlijsthoogte maximaal 6,50 m. VLOERPEIL Dorpelhoogte max. 60cm boven maaiveld.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.	GEVELMATERIALEN Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Alle gevels op de grens dienen volwaardig afgewerkt te worden. DAKVORM De dakhelling bedraagt maximum 45°.

2.2. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Zie ook punt 3.2. verhardingen. Zonnepanelen op de hellende dakvlakken zijn toegelaten tot een maximum van 80 % van de totale oppervlakte van elk dakvlak. Zonnepanelen op platte daken zijn eveneens toegelaten.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een terrein met beperkte hoogteverschillen.	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Wel mag het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd worden op het voorliggende wegpeil, de overgangshelling naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van +- 30°. Zwembaden zijn toegelaten in de achtertuin.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten de ze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding worden aangelegd van maximum 50 m² en minstens 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens verwijderd. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Naast het hoofdgebouw is er maximaal één houten tuinhuisje ofwel één houten hok voor dieren toegelaten. Het wordt ingeplant op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen ofwel tegen een bestaande vergunde muur ofwel mits akkoord van de aanpalende eigenaar, in de perceelsgrens. Het heeft een maximale oppervlakte van 10 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 m en een maximale nokhoogte van 3 m.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy te garanderen kunnen over een beperkte afstand panelen geplaatst worden.	Afsluitingen, levende haag of vaste elementen, van het terrein hebben een maximum hoogte van 2m. ***Vrijstellingsregeling geldig vanaf 1 december 2010*** Een stedenbouwkundige vergunning is niet nodig voor de volgende afsluitingen: ▪ afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin; ▪ open afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de voortuin;

	▪ gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin; Om vrijgesteld te kunnen worden moeten de afsluitingen: ▪ minder dan 30 meter van de woning verwijderd zijn, ▪ niet in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, of in de 5 meter brede strook langs de oever van een waterloop liggen. Mits akkoord van beide eigenaars mogen afsluitingen op de perceelsgrens worden opgericht. Als er geen akkoord is, mogen ze tot op de uiterste grens van het eigendom worden geplaatst. Opgelet: een draadafsluiting die met klimop of een andere klimplant wordt begroeid wordt als een levende haag beschouwd en kan dus slechts op een halve meter van de perceelsgrens, tenzij mits akkoord van beide eigenaars.

Besluit:

Ongunstig voor het kappen van de aanwezige hoogstammige linde (kapelletjesboom) en het voorzien van de nodige maatregelen ter bescherming ervan bij uitvoering der bouw- en aanlegwerken, en het ter bescherming voorkomen van werkzaamheden en enige verharding onder de kruin van betreffende boom.
Gunstig voor het verwijderen van de opslag van berk en accacia op het terrein;
Het aanplanten van hagen (uit inheemse soorten) i.p.v. houten of betonnen afsluitingen op de perceelgrens tussen de kavels, kan enige compensatie betekenen voor het verwijderen van deze beplanting.

Halen 12 februari 2018
Voor de stedelijke milieudienst;

Wuestenbergs R. en Vaes Z.

Advies milieudienst dd. 09 02 18,
Betreffende een aanvraag van een verkaveling door, de BVBA Arnauts Dirk, Zilveren Helmenstraat 60a te 3545 Halen;

Betreffende de aanvraag voor het verkavelen van een kadastraal perceel waarop zich een inheemse hoogstamboom (linde) en opslag van berk en accacia bevindt.

Op de kadastrale percelen te Halen 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 332e, 332g, 332k en 332l te plaatse Molenweg – Zelkstraat z/n (naast nr. 15).

Gelet op de ligging van de betreffende percelen volgens het gewestplan Hasselt-Genk binnen een woongebied met landelijk karakter.
Gelegen binnen een ontwerp van verkaveling, met de intentie om naast de bestaande woning vijf bijkomende bouwpercelen te creëren (4 halfopen en 1 open).

Volgens de biologische waardering gelegen in en op de rand van een complex met minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. De hoogstammige linde is als waardevol element opgenomen.
Gelegen op ± 1.100 meter van een vogelrichtlijngebied en op 2.300 meter van een erkend natuurreservaat.

I.v.m. de op het terrein aanwezige beplanting staat in het dossier weinig vermeld, enkel de hoogstammige linde staat op één der plannen aangegeven. Er werd geen waardebepaling of beschrijving hierover bij het dossier gevoegd.
We gaan ervan uit dat het de bedoeling is van de aanvrager om alle aanwezige beplanting te verwijderen, om in de toekomst, na goedkeuring van de verkaveling, op het betreffend perceel een aantal gezinswoningen te bouwen.
Het betreft o.a. een hoogstamboom (linde), opgenomen in de gemeentelijke inventaris van kleine landschapselementen (nr. 362 met kapelletje), met een hoogte van 16 meter en een stamomtrek van ± 160 cm, en een waardering als zeer waardevol.
Volgens de aanvraag is er geen compenserende beplanting voorzien.
Gelet op de hoge ecologische, historische en landschappelijke waarde van betreffende boom, en de ligging van het betreffende perceel is het behoud van betreffende boom aangewezen.
De op het terrein aanwezige opslag, kan op termijn (bij uitvoering) niet worden behouden, een compenserende heraanplanting is ter plaatse moeilijk te realiseren.

Advies:
- Gelet op de ligging van de betreffende perceel in woongebied met landelijk karakter.
- Gelet op impact van de geplande verkaveling op de omgeving en het betreffende gebied.
- Gelet op de ecologische waarde van de op het perceel aanwezige beplanting (o.a. de betreffende hoogstamboom).
- Gelet op de ingediende ontwerp verkaveling en de hierop aangeduide zone voor bebouwing, waardoor de hoogstamboom niet direct in conflict staat ingeplant met het voornemen ter plaatse woningen te bouwen.

De Watergroep
WATER VANDAAG EN MORGEN

V2018N2180

Aan het Stadsbestuur
Markt 14
3545 Halen

STAD HALEN
Ingekomen op
03 MEI 2018

uw kenmerk	ons kenmerk	Hasselt
791 791	40/75/MVB/	03-05-2018
provinciale directie	contact	
distributie	Joseph De Ryck/011-28 07 08	

Betreft: Advies voor verkavelingsvergunning van Arnauts bvba voor 4 loten HOB en 1 lot OB, Molenweg en Zelkstraat te 3545 Halen. (1e afdeling, sectie A, perceelnummer 332E, 332G, 332K, 332L).

Geacht college ,

In antwoord op uw Brief van 17/04/2018 delen wij u mee dat voor hogervermeld perceel een uitbreiding van het waterleidingnet nodig is. Indien de gemeente de verkavelingsvergunning verleent aan de verkavelaar hadden wij hiervan graag op de hoogte gebracht, zodat wij het dossier van de uitbreiding naar de verkavelaar kunnen opstarten.

De kosten van de uitbreiding zijn ten laste van de opdrachtgever.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

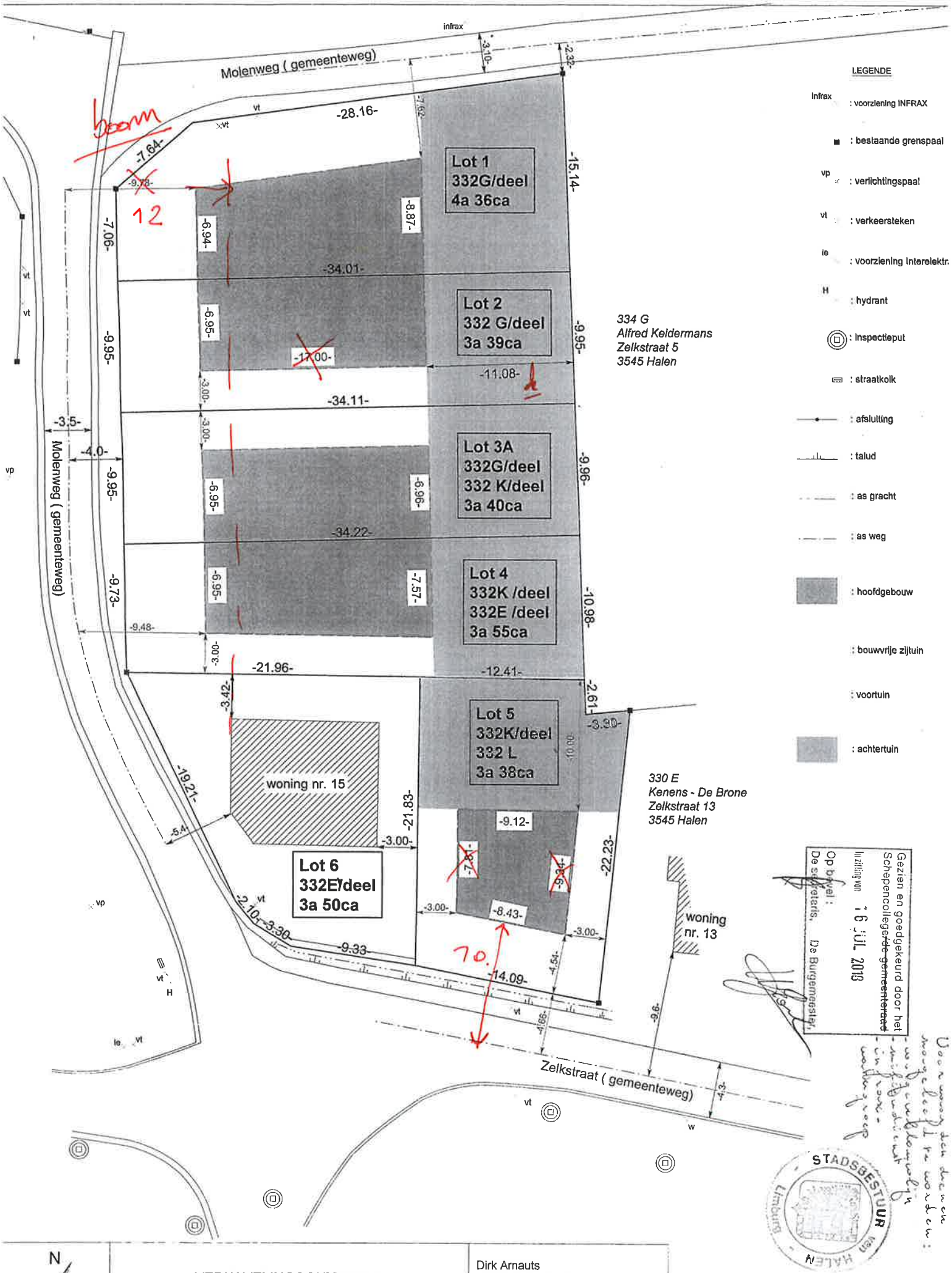
De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

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

Met vriendelijke groeten,

Namens De Watergroep,

ing. Joseph De Ryck
diensthoofd distributie


Molenweg (gemeenteweg)
infrax
-3.10-
-2.32-
-28.16-
-7.62-
-15.14-
-7.64-
-9.78-
boom
12
Lot 1
332G/deel
4a 36ca
-8.87-
-6.94-
-34.01-
Lot 2
332 G/deel
3a 39ca
-6.95-
-17.00-
-11.08-
-9.95-
-7.06-
-3.00-
-34.11-
-3.5-
-4.0-
Molenweg (gemeenteweg)
Lot 3A
332G/deel
332 K/deel
3a 40ca
-6.95-
-6.96-
-34.22-
-9.96-
-9.95-
-9.73-
Lot 4
332K /deel
332E /deel
3a 55ca
-6.95-
-7.57-
-9.48-
-10.98-
-21.96-
-12.41-
-3.42-
-2.61-
Lot 5
332K/deel
332 L
3a 38ca
-3.30-
woning nr. 15
-19.21-
-21.83-
-5.4-
-3.00-
-9.12-
-22.23-
Lot 6
332E/deel
3a 50ca
-2.10-
-3.30-
-9.33-
-8.43-
-14.09-
-4.54-
-4.86-
-9.6-
woning
nr. 13
Zelkstraat (gemeenteweg)
-4.3-
334 G
Alfred Keldermans
Zelkstraat 5
3545 Halen
330 E
Kenens - De Brone
Zelkstraat 13
3545 Halen
LEGENDE
Infrax : voorziening INFRAX
: bestaande grenspaal
vp : verlichtingspaal
vt : verkeersteken
ie : voorziening interelektr.
H : hydrant
: inspectieput
: straatkolk
: afsluiting
: talud
: as gracht
: as weg
: hoofdgebouw
: bouwvrije zijtuin
: voortuin
: achtertuin
Gezien en goedgekeurd door het Schepencollege/de gemeenteraad
Op bevel :
De secretaris, De Burgemeester,
Uitzitting van 16 JUL 2013
STADSBESTUR VAN HALEN Limburg
N
VERKAVELINGSONTWERP
De kadastrale gegevens worden buiten de verantwoordelijkheid van de opsteller vermeld.
4 december 2017
schaal : 1/250
De juiste maten worden bepaald na afpaling
Dit plan geeft geen uitsluitsel over ev. erfdienstbaarheden
Dirk Arnauts
Beëdigde landmeter-expert
Zilveren-Helmenstr. 60A
3545 Halen (Loksbergen)
info@landmeter-arnauts.be
Tel 013/46.10.38
Tableau LAN/ 040316
Halen, 1e afdeling, sectie A