

BEKENDMAKING WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

de algemeen directeur

de burgemeester

Referentie omgevingsloket
Referentie gemeente
Project omschrijving

OMV_2022002983
2022/00006/OP
Slopen gebouw, bijgebouwen en verhardingen en
het bouwen van 3 eengezinswoningen met
warmtepomp
August Cuppensstraat 30 te 3545 Halen
Afdeling 71422, sectie B, perceel 640H, 640Z

Ligging

Contactpersoon

Jan Vanhove/hn

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van de heer Jarne Schouteden werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN 16/05/2022
HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de vergunning op basis van de ingewonnen adviezen en de toetsing aan de omgeving.

De beslissing kan tot worden ingekeken op de dienst omgeving van de gemeente Halen tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kunt, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U maakt deel uit van het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid gevolgen ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van of belanghebbende bent bij de besluitvorming over de afgifte van een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Bezorg hiertoe een beroepschrift:

- digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.be);
- per aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs aan:
De deputatie van de provincie waarin deze beslissing gelegen is.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen. Bezorg gelijktijdig via het omgevingsloket, bij aangetekende brief of via afgifte tegen ontvangstbewijs een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van Halen.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2022002983;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie met als referentie “beroep omgevingsvergunning OMV_2022002983” en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit “wegenberoep”. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 en volgende³ van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015. Lees ze grondig na.

Dossiernummer: 2022/00006/OP

Referentie omgevingsloket: OMV_2022002983

Inrichtingsnummer: 20220111-0044

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT WEIGERING
VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING**

De aanvraag ingediend door de heer Jarne Schouteden, Hendrik van Veldekesingel 150 bus 155 te 3500 Hasselt, werd ingediend op 11/01/2022

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 04/04/2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen August Cuppensstraat 30 te 3545 Halen, kadastraal bekend: Afdeling 71422, sectie B, perceel 640H, 640Z

Het betreft een aanvraag tot slopen gebouw, bijgebouwen en verhardingen en het bouwen van 3 eengezinswoningen met warmtepomp.

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen, exploitatie van een ingedeelde inrichting

Rubrieknummer	Omschrijving	Klasse
16.3.2°a)	16.3.2°a) - 5 kW tot en met 200 kW	3
16.3.2°a)	16.3.2°a) - 5 kW tot en met 200 kW	3
16.3.2°a)	16.3.2°a) - 5 kW tot en met 200 kW	3

De aanvraag omvat:

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

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens het gewestplan, de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

Gewestplan Hasselt - Genk goedgekeurd op 03/04/1979

bestemming: woongebieden met landelijk karakter

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Bijzonder plan van aanleg B.P.A. Loksbergen-wijzigingsplan 2 - herziening goedgekeurd op 23/04/2002

bestemming: art. 18: zone voor achtertuinen en prive-tuinen

bestemming: art. 8: zone voor wonen in open en halfopen bebouwing

bestemming: art.16: zone voor voortuinen

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de stedenbouwkundige voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

Verordeningen

Hemelwaterputten (gewestelijk)

Tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders (provinciaal)

Toegankelijkheid (gewestelijk)

Weekendverblijven (gewestelijk)

Reglement voor het aanleggen van een doorgang tot particuliere eigendom

Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk)

2. Historiek

Leegstand woning/gebouw: HA/2022/009, - Opname

Aanvulling historiek

///

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft Slopen gebouw, bijgebouwen en verhardingen en het bouwen van 3 eengezinswoningen met warmtepomp

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen, exploitatie van een ingedeelde inrichting

Rubrieknummer	Omschrijving	Klasse
16.3.2°a)	Warmtepomp	3
16.3.2°a)	Warmtepomp	3
16.3.2°a)	Warmtepomp	3

Gelet op de aanvraag tot omgevingsvergunning van de heer Dennis Vangeneugden in opdracht van REDDV BV, met maatschappelijke zetel te Hendrik van Veldekesingel 150 bus 155 in 3500 Hasselt, voor het slopen van bestaande bebouwing en het oprichten van drie woningen met telkens bijhorend bijgebouw en buitenaanleg gelegen August Cuppensstraat 30. Het perceel is gekend als 2de afdeling sectie B nrs. 640H & 640Z.

De aanvraag betreft initieel het slopen van alle bestaande bebouwing en verhardingen op een perceel van 600 m² met een perceelsbreedte van 25,27 m ter hoogte van de straat. De perceelsdiepte varieert van 23,90 m tot 24,01 m. Vervolgens worden drie geschakelde woningen opgericht met telkens een losstaand bijgebouw in de achtertuin en bijhorende buitenaanleg. Het project omvat bijgevolg twee woningen in halfopen en één woning in gesloten bebouwing. Elke woning heeft een oppervlakte van 6,00 m breed en 9,00 m diep, bestaande uit twee volwaardige bouwlagen onder een plat dak. De uiterst linkse woning wordt ingeplant op 2,02 m achter de rooilijn in tegenstelling tot de hieropvolgende twee woningen die zich bevinden op minimum 6,04 m achter de rooilijn. Links wordt een afstand tot de

laterale perceelsgrens aangehouden van minimum 3,00 m versus rechts minimum 4,17 m. De woningen van 5,93 m hoog ten opzichte van het afgewerkt gelijkvloerspeil worden 0,30 m hoger aangezet dan de as van de voorliggende wegnis. Het aangrenzende maaiveld bevindt zich 0,36 m lager dan het afgewerkt gelijkvloerspeil. Het niveauverschil wordt zowel aan straatzijde als in de achtergevel opgevangen met twee tredes.

De gevels worden afgewerkt met een bruine gevelsteen, aangezet op een plint van zwarte vezelcementplaat en zwart aluminium buitenschrijnwerk. De tuinbergingen, van 11 tot 14 m² groot en steeds 2,20 m hoog, worden afgewerkt met een antracietkleurige bekleding.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 08/04/2022 t.e.m. 07/05/2022. Er werden 0 bezwaren ingediend.

5. Adviezen

Op 04/04/2022 werd advies gevraagd aan fluvius system operator - fluvius.

Op 04/04/2022 werd advies gevraagd aan de watergroep - de watergroep.

6. Project-MER

Inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening wordt geoordeeld dat het project niet MER-plichtig is. Rekening houdend met de kenmerken van het project en de omgeving blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

7. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Planologische toets

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA maar niet binnen de grenzen van een vergunde en niet vervallen verkaveling. De aanvraag wordt getoetst aan de voorschriften van het BPA en de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de August Cuppensstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

Watertoets

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlaktes wateren af naar een individuele hemelwaterput van telkens 5.000 liter die elk overlopen naar een infiltratievoorziening van 1.800 liter met noodoverlaat naar de straatriolering. Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem. Het in de

hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt per woning hergebruikt voor toiletspoeling en dienstkraan. De voorziene hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen compenseren de gevraagde dakoppervlaktes. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Mer-screening

In relatie tot de locatie van deze projecten met een zekere omvang moet het project gezien worden als 'stedelijk' van aard, ongeacht de eigenlijke locatie ervan. Projecten met gelijkaardige kenmerken en gelijkaardige milieu-impact als 'stadsontwikkelingsprojecten' dienen zich dus niet noodzakelijk binnen 'de stad' te situeren om onder deze rubriek 10b te vallen.

Rekening houdende met de verschillende types van woongelegenheden en hun uiteenlopende groottes worden meerdere woongelegenheden die in totaal een bouwvolume van meer dan 1.000 m³ hebben, als een stadsontwikkelingsproject beschouwd. De woningen hebben elk een volume van 339,66 m³ hetgeen op betreffend perceel overeenstemt met een totaalvolume van 1.018,98 m³.

De aanvraag werd bijgevolg getoetst als 'stadsontwikkelingsproject', waarbij er echter werd geoordeeld dat er geen significante effecten op de omgeving ontstaan.

Natuurtoets

Niet van toepassing.

Erfgoed-/archeologietoets

Na screening van het dossier op basis van de geplande ingrepen kan besloten worden dat er geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is voorafgaandelijk aan de uitvoering van de geplande ingrepen. Dit ontslaat de bouwheer echter niet van de decretale vondstmeldingsplicht (Onroerenderfgoeddecreet, art. 5.1.4).

Mobiliteit

Er moet minimum 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien worden zodat parkeerproblemen niet afgewend worden op het openbaar domein. Bij elke woning wordt een oprit van 3,00 m breed aangelegd. In de aanvraag wordt voor de halfopen bebouwingen een oprit voorzien in functie van twee autostaanplaatsen achter mekaar. Bij de gesloten bebouwing is een oprit met verbrede verhardingsstrook aanwezig met het oog op één autostaanplaats en fietsenstalling.

Toegankelijkheidstoets

De checklist toegankelijkheid werd overlopen en hieruit blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 05/06/2009 niet van toepassing is.

Decreet grond- en pandenbeleid

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Niet van toepassing.

Milieuaspecten

Wanneer werkgevers hun werknemers renovatie- of sloopwerken laten uitvoeren bij particulieren of derden, moet [verplicht](#) vooraf een destructieve asbestinventaris worden opgemaakt voor de werkzone voor er onderhouds- of renovatiewerken gebeuren in een gebouw of voor het gesloopt wordt. Hierin worden alle

asbesthoudende materialen beschreven die in het gebouw aanwezig zijn. Zo kunnen de asbesthoudende materialen op voorhand veilig en correct weggenomen worden.

Bij het slopen dienen alle gevraagde constructies verwijderd te worden inclusief ondergrondse massieven en verhardingen waarbij het maaiveld terug in zijn oorspronkelijke staat moet hersteld worden en alle bouwpuin aansluitend op de sloopwerken van het terrein moet verwijderd worden. De aanvrager dient schade aan derden ten alle tijden te vermijden en neemt hiertoe de nodige (veiligheids)maatregelen. Schade omvat tevens hinder inzake stof en vervuiling.

Indien er na de slopingswerken vergunningsplichtige terreinaanlegwerken uitgevoerd worden, moeten hiervoor de nodige vergunningen aangevraagd worden.

De sloop dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de VLAREM II waarin het verwijderen en afvoeren van asbesthoudend materiaal staat opgenomen.

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde geschakelde woningen zijn zeer compact en creëren een verdichting op een ondiep perceel gelegen aan het einde van een woonlint op de grens van het landelijk woongebied met het agrarische gebied, waar het uitdovende woonlint hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door open bebouwingen en in mindere mate enkele halfopen woningen.

De woningen zijn toegankelijk met behulp van tredes waardoor het contact van de woonvertrekken met de tuinen niet wordt geoptimaliseerd en de integratie van deze modules in opbouw ontoereikend is. Het ruimtelijk evenwicht binnen deze woonstraat wordt verstoord en de draagkracht overschreden. De ingetekende verharding in de tuinzone is niet functioneel als terrasverharding hetgeen suggereert dat de werkelijk uitgevoerde verharding op termijn niet overeenstemt met de gevraagde toestand en een hogere verhardingsgraad binnen de achtertuinten zal gerealiseerd worden. De huidige gevraagde verhardings- en bebouwingsgraad bevestigt echter reeds dat een perceel van 600 m² niet geschikt is voor dergelijke ontwikkeling met bijhorende parkeerdruk en dat de woonkwaliteit in voorliggende aanvraag niet primeert. Binnen deze residentiële omgeving dient hoger ingezet te worden op vergroening van de bebouwde percelen in plaats van op verdichting die onlosmakelijk gepaard gaat met verstening van het buitenstedelijk gebied.

De gevraagde afwijkingen op de geldende voorschriften werden binnen het openbaar onderzoek reeds uitvoerig behandeld en hoofdzakelijk ongunstig geadviseerd.

De woningen zullen naar vormgeving en materiaalgebruik geen harmonisch geheel vormen met de andere woningen in de omgeving alsook met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context. Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing wordt het bestaande straatbeeld wel aangetast. Het ontwerp richt zich onvoldoende naar de specifieke kenmerken van het perceel en haar omgeving.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 08/04/2022 tot 07/05/2022.

Resultaat: er werden 0 bezwaren ingediend.

Het openbaar onderzoek wordt als volgt geëvalueerd:

Het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het BPA met uitzondering van de afwijkingen op de voorschriften wat betreft aantal wooneenheden, inplanting van zowel woningen als bijgebouwen, dakvorm, hoeveelheid verharding, afsluitingen en materiaalgebruik van de bijgebouwen.

- Per perceel mag slechts één wooneenheid gerealiseerd worden. Hier worden echter drie woningen gevraagd. De voorgestelde geschakelde woningen zijn zeer compact en creëren een verdichting op een ondiep perceel gelegen aan het einde van een woonlint op de grens van het landelijk woongebied met het agrarische gebied, waar het uitdovende woonlint hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door open bebouwingen en in mindere mate enkele halfopen woningen. De woningen zijn toegankelijk met behulp van tredes waardoor het contact van de woonvertrekken met de tuinen niet wordt geoptimaliseerd en de integratie van deze modules in opbouw ontoereikend is. De ingetekende verharding in de tuinzone is niet functioneel als terrasverharding hetgeen suggereert dat de werkelijk uitgevoerde verharding op termijn niet overeenstemt met de gevraagde toestand en een hogere verhardingsgraad binnen de achtertuinen zal gerealiseerd worden. De huidige gevraagde verhardings- en bebouwingsgraad bevestigt echter reeds dat een perceel van 600 m² niet geschikt is voor dergelijke ontwikkeling met bijhorende parkeerdruk en dat de woonkwaliteit in voorliggende aanvraag niet primeert. De aangeboden woonkwaliteit staat niet in relatie tot de ligging van het perceel. Bijgevolg wordt er geoordeeld dat noch de verdichting noch dergelijke modulebouw wenselijk is op deze locatie. De gevraagde afwijking op het aantal wooneenheden wordt ongunstig geadviseerd.

- Bij een open bebouwing dient er een minimale afstand van 2 m t.o.v. de laterale perceelsgrens in acht genomen worden en minimaal 5 meter van de zijgevel van het belendende hoofdvolume. Het betreft hier 3 geschakelde woningen waarbij de rechter zijgevel zich bevindt op minimum 4,76 m van de rechts belendende bebouwing. Het nieuwbouwvolume dient opgetrokken aansluitend op de voorgevelbouwlijn. Twee van de drie woningen worden ingeplant op ongeveer 3,95 m achter de voorgevelbouwlijn. De inplanting binnen voorliggend project is een gevolg van de nagestreefde verdichting en om een antwoord te kunnen bieden aan de hiermee gepaard gaande parkeerbehoefte. Dezelfde conclusie wordt doorgetrokken als bij de behandeling van voorgaande afwijking. Drie woningen trachten te realiseren op een perceel van 600 m² impliceert dergelijke afwijkingen waarbij de opgelegde voorbouwlijn niet gehandhaafd kan worden noch de nodige afstanden tot de aanpalende bebouwing kunnen gerespecteerd worden. De gevraagde afwijking inzake inplanting wordt ongunstig geadviseerd.

- De voorkeur wordt gegeven aan een hellend dak. De nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk de profielen van de bestaande naburige bebouwing te benaderen. Het betreft hier drie woningen met telkens twee bouwlagen onder een plat dak. Het gebruik van platte daken als dakvorm is ondertussen dermate ingeburgerd dat platte daken niet langer als storend worden beschouwd in het straatbeeld, ongeacht de reeds aanwezige bebouwingen. Een afwijking op dakvorm wordt gunstig geadviseerd.

- De voorziene verhardingen overschrijden 30% van de voortuinzone. Hierbij wordt opnieuw verwezen naar de reeds beoordeelde verhardings- en bebouwingsgraad op dit perceel. De gevraagde verhardings- en bebouwingsgraad bevestigt dat een perceel van 600 m² niet geschikt is voor de ontwikkeling van 3 woonentiteiten met bijhorende parkeerbehoefte hetgeen zich vertaalt in een hoge mate van verstening van de voortuin. Een afwijking op hoeveelheid verharding in de voortuin wordt ongunstig geadviseerd.

- De inplanting van de bijgebouwen dient te gebeuren binnen een afstand van 8 m van het hoofdvolume; op een afstand van minstens 3 meter tot de laterale perceelsgrens. Het betreft volgens de voorschriften 1 bouwvolume of architectonisch samenhangend geheel van max. 36 m². Hier worden drie tuinbergingen, één per woning, van 11 tot 14 m² voorzien. Twee van de drie tuinbergingen van telkens 2,58 m lang worden aangezet op 6,11 m achter de woning, de derde op 10,06 m en alle drie tuinbergingen op minimum 0,07 m

variërend tot minder dan 0,50 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens. Rekening houdende dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek is de gevraagde afstand van de bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens aanvaardbaar aangezien de tuinzone op deze manier geoptimaliseerd wordt. Desalniettemin drijven de aangeboden bijgebouwen de verhardings- en bebouwingsgraad op betreffend perceel aanzienlijk op. Bij de middelste woning in gesloten bebouwing rest vervolgens geen kwalitatieve achtertuin meer wanneer de nodige terrasverharding, andere tuinverhardingen en het bijgebouw zullen uitgevoerd worden. Dit creëert een situatie van wonen in relatie tot de tuin die haaks staat op de ligging van dit perceel, aan het einde van een woonlint op de grens van het landelijk woongebied met het agrarische gebied. Enkel de afwijking aangaande de inplanting van de bijgebouwen ten opzichte van de achterste perceelsgrens kan gunstig geadviseerd worden. De afwijkingen met betrekking op de bijgebouwen op inplanting versus de voorliggende woningen en de grootte worden ongunstig geadviseerd aangezien deze afwijkingen ten koste gaan van de buitenbeleving voor alle 3 de woningen.

- Afsluitingen die op de gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden dienen uitgevoerd in streekeigen groen of in een hekafsluiting met een minimale doorkijk van 90% geïntegreerd in de beplanting van het perceel. Hier wordt deels een draadafsluiting van 1,80 m hoog voorzien op de perceelsgrens. De gevraagde afwijking wordt ongunstig geadviseerd en er zal aan de beslissing worden opgelegd dat de draadafsluiting moet begeleid worden door een inheemse haag van maximum 2,00 m hoog, aan te planten in het eerstvolgende plantseizoen na het water- en winddicht afwerken van de woningen.

- De materiaalkeuze voor deze gebouwen dient afgeleid te zijn van deze van het hoofdvolume. De materiaalkeuze van de tuinbergingen werd niet nader gespecificeerd. Rekening houdende dat reeds een ongunstig advies werd geformuleerd inzake deze bijgebouwen is de behandeling van deze afwijking niet langer relevant. Bijgebouwen dienen in elk geval afgewerkt te worden met esthetisch en duurzaam verantwoorde gevelmaterialen, voor elk van de zichtbaar blijvende gevels. Het materiaalgebruik mag afwijken van de voorliggende bebouwing op voorwaarde dat het materiaalgebruik eigen is aan een hedendaagse tuininrichting en -afwerking.

De voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zijn ouder dan 15 jaar en vormen bijgevolg geen directe weigeringsgrond. De gevraagde afwijkingen zijn hier echter strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied en kunnen gelet op bovenstaande grotendeels niet aanvaard worden.

In het kader van het openbaar onderzoek werd er geen enkel bezwaar ingediend. Het college van burgemeester en schepenen dient derhalve niet te beraadslagen.

Bespreking adviezen

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van fluvius system operator - fluvius afgeleverd op 11/04/2022 is volledig gunstig

Het advies van de watergroep - de watergroep afgeleverd op 05/04/2022 is gedeeltelijk gunstig

Opmerkingen adviezen:

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

Het advies van Fluvius afgeleverd op 11/04/2022 onder kenmerk 5000003253 is gunstig onder voorwaarden.

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door REDDV BV, Dennis Vangeneugden werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing. Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in de tabel in bijgevoegd advies. De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Riolering:

Voor de activiteit riolering, kunnen deze loten/woningen aangesloten worden op de riolering (septische put is verplicht) in de aanpalende straat. (ondiep)

De toekomstige eigenaars van de respectievelijke loten/woningen dienen voor hun rioolaansluiting een aanvraag in te dienen bij Fluvius, telefonisch via 078 35 35 34 of online via www.fluvius.be/aansluitingen. Wij raden de klanten ten eerste aan om zo vroeg mogelijk een aansluitingsaanvraag riolering in te dienen bij Fluvius vooraleer de grondwerken op privé aan te vatten. De mogelijke diepte van aansluiting is pas gekend na plaatsing van de huisaansluitputjes door Fluvius. De klant dient de privé-riolering op deze diepte af te stemmen.

De eigenaars dienen een vergoeding voor de 1ste ingebruikname te betalen.

Indien de huisaansluitputjes reeds voorafgaandelijk geplaatst werden op het perceel, ontslaat dit de klant niet van het indienen van een aansluitingsaanvraag bij Fluvius. De klant mag, na het doorlopen van de aanvraagprocedure, dan zelf aansluiten op de huisaansluitputjes. Fluvius zal dan niet meer ter plaatse komen, om de verbinding van de aansluitputjes naar de privé-riolering te maken.

Indien de huisaansluitputjes nog niet geplaatst zouden zijn op het perceel en de privé-riolering werd wel reeds uitgevoerd tot op de grens openbaar/privé, zal Fluvius op het moment van de plaatsing van de huisaansluitputjes (na aanvraag procedure), deze putjes met de privé-riolering (indien technisch mogelijk) verbinden.

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privé-riolering voor zijn nieuwe woning en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake. Voor meer info kan u terecht op www.fluvius.be/aansluitingen.

Indien de privé-riolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de omgevingsvergunning opgelegd is, behoudt Fluvius het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.

Dit gescheiden stelsel op privaat terrein dient doorgetrokken te worden met afzonderlijke leidingen vuilwater en indien van toepassing regenwater tot aan de huisaansluitputjes.

Fluvius voorziet per aansluiting 1 vuilwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 125 mm en indien van toepassing 1 regenwaterhuisaansluitputje met aansluitdiameter 160mm op privé-

grond (net achter de rooilijn) en zal instaan voor de aansluiting van deze privé-riolering op het rioleringsnet op openbaar domein.

Door de invoering van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privé-riolering verplicht vanaf 1 juli 2011. De lijst van Fluvius erkende keurders kan u vinden op:

www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen/keuring-riolering.

<https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen-riolering/definitieve-aansluiting-riolering>

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen.

De prijzen blijven nog 12 maanden geldig.

Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren.

De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

Het advies van De Watergroep afgeleverd op 05/04/2022 is gedeeltelijk gunstig onder voorwaarden.

Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar schriftelijk De Watergroep te verwittigen voor uitbraak van de bestaande aftakking.

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

Bij het plaatsen van de muurdoorgang dient rekening gehouden te worden met de afmetingen van de drinkwateraftakking.

Elke aftakking moet in rechte lijn, haaks op de rijweg kunnen uitgevoerd worden.

De kosten van de nieuwe aftakking(en) zijn ten laste van de aanvrager(s).

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel
- een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

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

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

Opmerkingen adviezen:

De ingewonnen adviezen moeten gevolgd worden.

Besluit

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening; dat het voorgestelde een nieuwe invulling is die geen rekening houdt met de ruimtelijke context en hierom onbestaanbaar is met zijn onmiddellijke omgeving.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend voor het slopen van bestaande bebouwing en het oprichten van drie woningen met telkens bijhorend bijgebouw en buitenaanleg.

Lasten

///

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 16/05/2022

- 1) De aanvraag ingediend door de heer Jarne Schouteden, Hendrik van Veldekesingel 150 bus 155 te 3500 Hasselt wordt geweigerd.

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.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener is.

Beroepsmogelijkheden: regeling “wegenberoep” (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

Artikel 31/1. §1. *Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.*

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:*

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.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. *Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.*

§ 4. *De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.*

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. *Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een*

gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit “wegenberoep”. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

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.

INSTRUCTIES TOT AANPLAKKING

Op 16/05/2022 werd een beslissing genomen over uw aanvraag.

Hierbij vindt u:

- Het beslissingsformulier en eventuele bijlagen. Wij raden u aan dit formulier nauwgezet te lezen zodat u goed op de hoogte bent van welke rechten de weigering verleent.
- Het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning.

Welke stappen moet u nog ondernemen?

1. Bekendmaking weigering

- Het gele formulier met als titel 'bekendmaking weigering omgevingsvergunning' dient u aan te plakken. Dit formulier moet afgehaald worden aan het onthaal van het stadhuis.
- Dit formulier geeft aan dat de vergunning geweigerd is. U dient het gedurende een periode van 30 dagen onafgebroken en duidelijk zichtbaar aan te plakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.
- Dit dient te gebeuren binnen 10 kalenderdagen na ontvangst van de beslissing. U hebt er zelf belang bij dit tijdig te doen, omdat anders de termijn om beroep in te dienen tegen uw weigering niet van start gaat.

2. Melden van de aanplakking via het omgevingsloket

U bent verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van het besluit ter bekendmaking van de omgevingsvergunning. U dient deze melding door te geven via het omgevingsloket.

Meer informatie nodig?

Indien u meer informatie wenst, kan u contact opnemen met de dienst omgeving van de gemeente.