



BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

ZITTING VAN 27/05/2010

Aanwezig: T. Schuurmans, burgemeester-voorzitter;
R. Rijcken, G. Joosten, mevr. D. Winters, L. van de Schans, B. Schuurmans en W. Mertens,
schepenen;
T. Veyfeyken, stadssecretaris.

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

ons kenmerk
2010/00030

kenmerk RO-Limburg
8.00/72037/465.2

Het college van burgemeester en schepenen:

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **SEVENS Sander** met als adres Ruitersstraat 49 te 3930 Hamont-Achel ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op **22/02/2010**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **23/02/2010**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Bosstraat 33A (bus 1 en bus 2)** en met als kadastrale omschrijving **afdeling 1, sectie C, nummer 679N 3**.

Het betreft een aanvraag tot **bouwen van een woning met kantoorruimte (gelijkvloers) en een appartement (verdieping met duplex)**.

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.

OVERWEGEND GEDEELTE

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van **22/3/1978** goedgekeurd gewestplan **Neerpelt-Bree**;

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is, een op datum van **07/05/1996** bij Ministerieel Besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg **Hamont-Centrum, D7057/6** bestaat, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;



Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag
De voorschriften van het B.P.A. zijn van toepassing op het perceel.

Overeenstemming met dit plan

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de voorschriften van het B.P.A. HAMONT-CENTRUM – MB 07/05/1996.

Afwijkingsbepalingen

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar, op een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijkingen kan toestaan van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. (artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996);

Overwegend dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het BPA namelijk:

- Breedte hoofdgebouw 5,74 meter ipv min. 6,00 meter
- Bouwdiepte op verdieping 12 meter i.p.v max. 10 meter
- De dakvorm

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwvragen, 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, laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009.

Overwegende dat de aanvraag openbaar werd gemaakt van 01/03/2010 tot en met 30/03/2010.

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er **geen** bezwaarschriften werden ingediend;

Historiek

Overwegende dat de aanvraag voor het bouwen van garage en de tuinaanleg in een aparte dossier werd ingediend – vergunning afgegeven door het college van burgemeester en schepenen op 20/05/2010 (ref. 2010/000031).

Externe adviezen

Overwegende dat het advies van **BRANDWEER LOMMEL** afgeleverd op 15/02/2010 gunstig is (zie bijlage);

Overwegende dat het advies van het **Agentschap Wegen en verkeer** afgeleverd op 08/04/2010 gunstig is (zie bijlage).

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag het oprichten beoogt van een gebouw in halfopen bebouwing met als bestemming een woning met kantoorruimte op het gelijkvloers en een appartement met duplex en dakterras op de verdieping. Het beschikbare perceel is vrij smal.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat de architectuur van het gebouw vrij rustig en strak is. Het gebouw voorziet een afgewerkte kopgevel om lichten en zichten te hebben in de vrij lange, smalle constructie.

Overwegende dat de breedte van het gebouw beperkt is tot 5,74 meter in plaats van minimum 6,00 meter, de afstand tot de perceelsgrens is 2,51 meter om van de kopgevel optimaal gebruik te kunnen maken en om voldoende licht binnen te krijgen via de zijgevel.

Het ontwerp heeft voldoende aandacht voor de privacy t.a.v. het belendende en het aanpalende gebouw.

Overwegende dat de bouwdiepte op verdieping op 12 meter gebracht is, wat dezelfde bouwdiepte is als het belendende perceel.

Overwegende dat het dak hellende dak wordt afgeknot zodat de nokhoogte van het gebouw beperkt blijft.

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

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

Watertoets

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening.

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

In de zitting van het college van burgemeester en schepenen van 15/04/2010 werd de aanvraag tot afwijking m.b.t. de bouwbreedte, bouwdiepte op verdieping en dakvorm gunstig geadviseerd.

ADVIES GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **21/05/2010**.

Het advies luidt als volgt:

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.



BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27/05/2010 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager voor **bouwen van een woning met kantoorruimte (gelijkvloers) en een appartement (verdieping met duplex)**, die ertoe verplicht is :

het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

- alvorens aan te sluiten op het rioolnet schriftelijk toelating te vragen;
- **een hemelwaterput te plaatsen in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (Belgisch Staatsblad dd. 8 november 2004);**
- **een machtiging te vragen voor de grondwaterwinning: bronbemaling voor uitvoering van bouwkundige werken: kelder.**

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

Uw energieprestatiedossiernummer is **72037-G-2010/00030**;

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. Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest af aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2.

§3. **Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur 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 vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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.

Hamont-Achel, 27/05/2010

Namens het college van burgemeester en schepenen :



Theo Veyfeyken,
Stadssecretaris



Theo Schuurmans,
Burgemeester