

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 9 oktober 2024

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Marleen Hoydonckx, Engin Ozdemir, Isabelle Thielemans, Dirk Schops, Lode Schops, Nico Geeraerts en Yasin Gül
Algemeen directeur: Rony Herlitska

Agendanummer: 10
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr. 24/187 - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

Feiten en context

Aanvragers: **Kepler Development BV**
Ligging van het perceel: **Poorthoevestraat 24**
Kadastrale gegevens: **afdeling 2 sectie B nr. 809T**

Projectnaam: KEPLERDVL-HEUSDEN-ZOLDER-POORTHOEVESTRAAT24
Intern dossiernummer: 24/187
ID omgevingsplatform OMV_2024076481
Type dossier: Aanvraag omgevingsproject
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Het slopen van een woning, vellen van bomen, bouwen van 4 woningen in halfopen bouwvorm en 1 woning in open bouwvorm en het plaatsen van bijhorende tuinbergingen..

Procedureverloop

| Procedurestap | Datum |
|---|-----------------|
| Ontvangst aanvraag | 31 mei 2024 |
| Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs | 28 juni 2024 |
| Opening openbaar onderzoek | 9 juli 2024 |
| Afsluiten openbaar onderzoek | 7 augustus 2024 |
| Gemeenteraad voor wegenwerken | geen |
| Datum verslag GSA | 1 oktober 2024 |
| Uiterste datum beslissing | 11 oktober 2024 |

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 1 oktober 2024.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (53/044H) voor het bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 25/07/1953.
- Stedenbouwkundige vergunning (63/018KH) voor het bouwen van een garage en bergplaats - goedgekeurd op 11/06/1963.
- Stedenbouwkundige vergunning (65/020KH) voor het verbouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 02/11/1965.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het RUP Mortelveld.

Het eigendom is niet gelegen binnen een BPA.

Het rooilijnplan ROO_71070_243_00309_00001 - Cijnshofstraat: buurtweg nr. 26 is gelegen aan de noordzijde van het perceel.

Het rooilijnplan ROO_71070_243_00364_00001 - Pastorijstraat (gedeelte G Gezellelaan tot Kapelstraat) - Kapelanijsstraat - gedeelte Kapelstraat - Cijnshofstraat - Poorthoevestraat is gelegen aan de oostzijde van het perceel.

In overeenstemming met dit plan

De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming maar niet volledig met de voorschriften van het RUP Mortelveld.

Het tuinhuisje op lot 4 wordt plaatselijk ingeplant op 3m van de rooilijn i.p.v. inplanting op min. 4m en maximaal 10m van de rooilijn.

Afwijking en uitzonderingen

Na een openbaar onderzoek, kunnen beperkte afwijkingen in een vergunning worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals bepaald in artikel 4.4.1 VCRO.

Het tuinhuisje op lot 4 wordt plaatselijk ingeplant op 3m van de rooilijn i.p.v. inplanting op min. 4m en maximaal 10m van de rooilijn. Het tuinhuisje bevindt zich in de zijtuin van de woning op lot 4 maar gezien de hoekligging bevindt het zich op 3m vanuit de verbindingsweg tussen Cijnshofstraat/Sportalaan en Poorthoevestraat. Het tuinhuisje bevindt zich niet nabij een kruispunt waardoor de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt. De 3m afstand situeert zich op het hoekpunt van het bijgebouw en loopt geleidelijk aan uit tot een grotere afstand tot de rooilijn.

De afwijking is minimaal en betekent geen oneigenlijk gebruik van de voorschriften.

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

Verordeningen

Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dd 9 juni 2017.

De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren.

De verordening inzake breedband is van toepassing op dit dossier.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, dd 10 februari 2023.

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van woningen en de tuinbergingen watert af naar een hemelwaterput met een opslagvolume van telkens 5000 liter (5 keer 5000 liter) die overloopt naar een infiltratievoorziening met een oppervlakte van telkens 6,97m² (5 keer 6,97m²). Vanuit de infiltratievoorziening is er geen noodoverlaat naar de straatierolering voorzien.

Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling, wasmachine en een buitenkraan.

Afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023.

De voorliggende aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de verordening. In de voorliggende aanvraag worden 5 woningen gebouwd. Gezien het een project met minder dan 10 wooneenheden betreft bedraagt de financiële last 5000 euro per wooneenheid. De financiële last voor het voorliggende project bedraagt € 25 000.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **team Leefomgeving | milieu** is voorwaardelijk gunstig.

Er staan een heleboel ecologisch waardevolle bomen op het perceel rondom het huis, waarvan men de meeste wil rooien. O.a. een Japanse tamme kastanje met een omtrek van 2,7 meter en een beuk met een omtrek van 2,28 meter. Het ware beter om in de hoogte te bouwen in plaats van op de klassieke manier te verkavelen, zo kan men deze groene oase in het centrum van Heusden behouden voor de volgende generatie. De bomen in kwestie zouden dan verder kunnen uitgroeien tot monumentale beeldbepalende bomen. Wanneer dit niet mogelijk ware en men toch klassiek moet verkavelen, moet men de te behouden bomen maximaal beschermen zoals omschreven in het Standaard Bestek 250. De te behouden bomen moeten maximaal beschermd worden zoals in het Standaard Bestek 250 omschreven. De bomen moeten fysiek afgeschermd worden door een afrastering die minstens even ruim geplaatst wordt als de kroondiameter van elke te behouden boom groot is.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 8 juli 2024, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: Ref.: 25156427

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.
- Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 10 juli 2024, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project. Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 juli 2024, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:
in bijlage SB advies en offerte Fluvius

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 9 juli 2024, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

Advies ACCA

Gedeeltelijk gunstig advies met voorwaarden

Voor hogervermeld perceel is geen uitbreiding van het waterleidingnet nodig.

Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: [Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg](#).

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).

Bij de start van de uitrol van de digitale watermeter door De Watergroep, is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan je altijd terecht op de website van De Watergroep:

<https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/extra-services/digitalewatermeter>

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

- een forfaitaire kost per bebouwbare kavel
- een studiekost per project

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juli 2024 tot 7 augustus 2024.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Het perceel kent volgens de watertoetskaart pluviaal een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Voor het bestaande gebouw zijn er geen overstromingen gemodelleerd. De overstromingsgevoeligheid situeert zich ter hoogte van de weg.

De locatie is niet gelegen in een signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het hemelwater wordt volledig hergebruikt of infiltreert ter plaatse. T.o.v. de huidige situatie zal er hierdoor minder/geen hemelwater naar de openbare riolering gaan.

Het voorliggende project heeft geen nadelige invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage III. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

mobiliteit

Tijdens de uitvoering van de werken kennen we volgende fases:

- Afbraak
- Bouwklaar maken perceel
- Bouwfase
- Omgevingsaanleg

Bij iedere fase zal het gebruikelijke werfverkeer van toepassing zijn in verhouding tot de uit te voeren werken.

De bouwfase wordt in dit project tot het minimum herleid aangezien de woningen off-site worden geconstrueerd en met speciaal transport naar de site worden getransporteerd om daar met een mobiele kraan op hun plaats gezet te worden. Hiervoor zullen de nodige vergunningen worden aangevraagd.

Tijdens de bewoning:

In het meest waarheidsgetrouwe scenario leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een bijkomende verkeersgeneratie van $(2,31 * 2,75 * 4 * 70\%)$ 18 verplaatsingen die met de wagen worden gedaan. Indien alle verplaatsingen met de wagen zouden worden gedaan, wat een zeer onwaarschijnlijk is, gaat het om 25 verplaatsingen met de wagen verspreid over de dag.

De mobiliteit tijdens de uitvoering is beperkt in de tijd en eindig.

De mobiliteit tijdens de bewoning is beperkt.

geluid en trillingen

Tijdens de uitvoering zijn er geluiden en trillingen afkomstig van de afbraak en bouwwerken.

Tijdens de bewoning zijn er geluiden van de warmtepomp.

De uitvoeringswerken zijn tijdelijk en eindig in de tijd.

De warmtepompen worden op rubberen matten geplaatst en op het midden van het plat dak.

De uitvoeringswerken zijn tijdelijk en eindig in de tijd.

De warmtepompen worden op rubberen matten geplaatst en op het midden van het plat dak om een zo groot mogelijke afstand te creëren tov. de menselijke waarneming.

biodiversiteit

Er worden in functie tot het project zoveel mogelijk bomen bewaard.

Het vellen van de bomen zal plaatsvinden buiten het broedseizoen.

Natuurtoets

Rondom deze woning staat veel groen in de vorm van struiken, laagstammige en een 10-tal hoogstammige bomen.

Er worden 4 hoogstammige bomen geveld op de plaats waar de woningen komen. De bomen die behouden kunnen blijven worden behouden en beschermd tijdens de werken.

BA_PROJECT_I_B_02_INPLANTING geeft weer welke hoogstammige bomen te vellen zijn:

1. Spar, stamomtrek 2,02m, kruindiameter 7,95m
2. Beuk, stamomtrek 2,28m, kruindiameter 12,10m
3. Japanse tamme kastanje, stamomtrek 2,71m, kruindiameter 9,10m
4. Hollandse linde, stamomtrek 1,24m, kruindiameter 5,80m

Alle niet hoogstammige bomen welke eveneens in het rood zijn aangeduid op het inplantingsplan worden geveld.

Alle hoogstammige en niet hoogstammige bomen welke niet in het rood zijn aangeduid en overgenomen zijn op plan BA_PROJECT_I_N_03_INPLANTING blijven behouden.

Het vellen van de bomen dient te gebeuren buiten het broedseizoen.

De tuinen worden ingericht met inheemse duurzame beplanting.

De te behouden bomen moeten maximaal beschermd worden zoals in het Standaard Bestek 250 omschreven. De bomen moeten fysiek afgeschermd worden door een afrastering die minstens even ruim geplaatst wordt als de kroondiameter van elke te behouden boom groot is.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Poorthoevestraat, Cijnshofstraat en Sportalaan voldoende uitgeruste openbare wegen zijn en dat het goed mogelijk is getroffen is door een rooilijn.

Het rooilijnplan ROO_71070_243_00364_00001 - Pastorijstraat (gedeelte G Gezellelaan tot Kapelstraat) - Kapelanijstraat - gedeelte Kapelstraat - Cijnshofstraat - Poorthoevestraat is gelegen aan de oostzijde van het perceel. Op basis van dit rooilijnplan gebeurde er een inname. Op basis van de informatie waarover wij beschikken oordelen we dat de nodige grondafstanden die hieraan verbonden zijn, nog niet gebeurden. Enkel een landmeter kan hier uitsluitsel over geven.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen op de kop van 3 straten zijnde de Poorthoevestraat, Cijnshofstraat en de Sportalaan.

De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk ééngezinswoningen welke vrijstaand of geschakeld zijn opgericht. In de omgeving zijn ook enkele kleinschalige meergezinswoningen terug te vinden. De bouwhoogtes blijven beperkt tot 2 volwaardige bouwlagen met hellend dak. De gevels zijn hoofdzakelijk afgewerkt in gevelsteen.

Het perceel zelf grenst aan de zuidzijde aan een naburig perceel welke vandaag onbebouwd is en waar veel groen aanwezig is. Aan de westzijde is er nog een strook eigendom van de huisvestingsmaatschappij Wonen in Limburg gelegen.

Het projectperceel met een oppervlakte van 1941,40m² is vandaag in het midden van het perceel bebouwd met een ééngezinswoning welke niet meer voldoet aan de hedendaagse normen.

Rondom deze woning staat veel groen in de vorm van struiken, laagstammige en een 10-tal hoogstammige bomen.

De inrit van de woning is gelegen op de hoek van de Poorthoevestraat en de Cijnshofstraat. Deze verbindt het openbaar domein met een losstaande garage op het perceel.
Het perceel kent weinig niveaoverschillen geteeld op de schaal van het perceel.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- Functionele inpasbaarheid
- Mobiliteitsimpact
- Schaal
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
- Visueel-vormelijke elementen
- Cultuurhistorische aspecten
- Bodemreliëf
- Hinderaspecten
- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

- Functionele inpasbaarheid

De huidige aanvraag betreft enkel woonfuncties die verenigbaar zijn met de overwegende woonfunctie die in de onmiddellijke omgeving is terug te vinden.

- Mobiliteitsimpact

De aanvraag situeert zich aan voldoende uitgeruste wegen. De voorliggende wegen zijn voldoende gedimensioneerd om de bijkomende verkeersgeneratie te verwerken. In het meest waarheidsgetrouwe scenario leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een bijkomende verkeersgeneratie van $(2,31 * 2,75 * 4 * 70\%)$ 18 verplaatsingen die met de wagen worden gedaan. Indien alle verplaatsingen met de wagen zouden worden gedaan, wat een zeer onwaarschijnlijk is, gaat het om 25 verplaatsingen met de wagen verspreid over de dag.

Iedere woning is voorzien van een oprit waarop minimaal 2 wagens geplaatst kunnen worden. Iedere woning is voorzien van een tuinberging voor de stalling van fietsen.

- Schaal

Het bestaande perceel met een oppervlakte van 1.941,40m² wordt in 5 loten verdeeld. De verdeling van de loten gebeurt na realisatie door kadastrale splitsing bij de notaris. Op de loten worden respectievelijk 1 open en 4 halfopen woningen gebouwd. Alle loten hebben een minimale breedte van 9m voor HOB en 15m voor OB. De woningen worden op de voorbouwlijn ingepland op minimaal 4m van de voorste perceelsgrens en hebben per woning een gevelbreedte van 6m. De diepte van de woningen is 12m over 2 verdiepingen. Het dak is plat. De volumes van de woningen zijn bijgevolg vergelijkbaar met de woningen die in de omgeving aanwezig zijn.

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid

In de plaats van 1 woning op het perceel worden in het voorstel 5 woningen aangevraagd welke na realisatie kadastraal gesplitst worden. De dichtheid van de 5 woningen is verantwoordbaar aangezien er rekening is gehouden met het aantal theoretisch mogelijke kavels conform het RUP waarbij iedere woning over voldoende kwalitatieve buitenruimte beschikt met ruimte voor groen, een tuinberging, een buitenterras en het stallen van een wagen.

Gezien de ligging nabij de kern van Heusden, met een groot voorzieningenaanbod en goed ontsloten door openbaar vervoer, is een verdichting op deze locatie aanvaardbaar.

De woningen langs de Poorthoevestraat worden met hun voorbouwlijn op 4 m van de voorste perceelsgrens ingeplant. Iedere halfopen bebouwing heeft ten minste 9m perceelsbreedte met de aansluiting aan het openbaar domein. De woningen langs de Poorthoevestraat zijn zodanig ingeplant dat de inrit haaks op de weg aansluit om de veiligheid te bevorderen. Tussen de 2 bouwvolumes wordt een tussenafstand voorzien van 7m (2x3,5m) om een vlotte doorgang te behouden na het plaatsen van de wagens. De vrijstaande woning aan de Cijnshofstraat heeft een breedte van minstens van 15m op de aansluiting met het openbaar domein. Deze woning staat met de voorbouwlijn op minimaal 4,74m van de perceelsgrens. De rechter zijgevel van lot 4 en de voorgevel van lot 5 liggen in elkaars verlengde. Iedere woning is voorzien van een terras achter de woning en een

tuinberging. De tuinberging is zodanig ingeplant dat deze vlot bereikbaar is aangezien hier de mogelijkheid is tot het stallen van fietsen.

- Visueel-vormelijke elementen

De vormgeving van de woningen is sober en compact welke de ecologische waarden van deze woningen onderschrijven. De halfopen woningen worden aan elkaar gekoppeld tot 1 bouwvolume met plat dak en uniforme kleur gevelsteen. De open bebouwing wordt eveneens voorzien van een plat dak.

De woningen worden structureel opgericht in houtskeletbouw en afgewerkt met steenstrips van keramische gevelsteen welke de woningen doen integreren in de omgeving. Er wordt afwisselend gespeeld met een licht beige en rode gevelsteen tussen de verschillende bouwvolumes. De overige ondergeschikte materialen zoals plint, dakrand, buitenschrijnwerk, regenwaterafvoer, tuinbergingen, privacy scherm, tuinomheining worden allen in een zwarte kleur voorzien om bij te dragen aan de uniformiteit van het geheel; De bouwvolumes van de woningen zijn identiek wat het geheel een sober karakter meegeeft. Er wordt speelsheid gecreëerd door de kleur van de gevelsteen af te wisselen per bouwvolume

- Cultuurhistorische aspecten

Er is geen cultuurhistorisch erfgoed in de nabijheid aanwezig.

- Bodemreliëf

Voor de terreinaanleg wordt zoveel mogelijk van het huidige maaiveld gerespecteerd maar waar nodig wordt dit genormaliseerd.

- Hinderaspecten

Alle woningen worden voorzien van voldoende en ruime raamopeningen die zorgen voor voldoende lichtinval en bezonning. Op de verdieping zijn er geen raamopeningen in de zijgevel welke de privacy ten goede komen. De overige ramen op de verdieping in de voor- en achtergevel zijn de ramen van de slaapkamers.

- Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De woningen zijn compact maar zo ingericht dat de beschikbare ruimte maximaal functioneel kan gebruikt worden.

Conclusie

Gunstig voor het slopen van een woning, vellen van bomen, bouwen van 4 woningen in halfopen bouwvorm en 1 woning in open bouwvorm en het plaatsen van bijhorende tuinbergingen.

Voorwaarden

Het rooilijnplan ROO_71070_243_00364_00001 - Pastorijstraat (gedeelte G Gezellelaan tot Kapelstraat) - Kapelaniestraat - gedeelte Kapelstraat - Cijnhofstraat - Poorthoevestraat is gelegen aan de oostzijde van het perceel. Op basis van dit rooilijnplan gebeurde er een inname. Op basis van de informatie waarover wij beschikken oordelen we dat de nodige grondafstanden die hieraan verbonden zijn, nog niet gebeurden.

De nodige grondafstanden dienen op kosten en benaerstiging van de aanvrager te gebeuren voor dat er gestart kan worden met de werken tenzij een landmeter kan aantonen dat deze grondafstanden reeds plaatsvonden.

De te behouden bomen moeten maximaal beschermd worden zoals in het Standaard Bestek 250 omschreven. De bomen moeten fysiek afgeschermd worden door een afrastering die minstens even ruim geplaatst wordt als de kroondiameter van elke te behouden boom groot is.

Het openbaar domein moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Onverharde bermen moeten terug ingezaaid worden met gras.

Voorwaarden bij sloop:

- Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
- De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
- Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
- Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>

- Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
- Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
- Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
- Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, dd 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Voldoen aan de voorwaarden van VLARIO betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.

De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.

De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep, Wyre, Poximus en Fluvius moeten gevolgd worden.

Lasten

Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023 bedraagt de financiële last voor het voorliggende project € 25 000.

De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald na ontvangst van de factuur met betalingstermijn. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8 van de verordening, en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging vaneen dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Dennis Vangeneugden namens Kepler Development BV gevestigd te Hendrik van Veldekesingel 150/155 te 3500 Hasselt, voor het slopen van een woning, vellen van bomen, bouwen van 4 woningen in halfopen bouwvorm en 1 woning in open bouwvorm en het plaatsen van bijhorende tuinbergingen, gelegen Poorthoevestraat 24 en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B 809 T.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder **volgende voorwaarden en lasten:**

Voorwaarden

- Het rooilijnplan ROO_71070_243_00364_00001 - Pastorijstraat (gedeelte G Gezellelaan tot Kapelstraat) - Kapelanijstraat - gedeelte Kapelstraat - Cijnhofstraat - Poorthoevestraat is gelegen aan de oostzijde van het perceel. Op basis van dit rooilijnplan gebeurde er een inname. Op basis van de informatie waarover wij beschikken oordelen we dat de nodige grondafstanden die hieraan verbonden zijn, nog niet gebeurden. De nodige grondafstanden dienen op kosten en benaerstiging van de aanvrager te gebeuren voor dat er gestart kan worden met de werken tenzij een landmeter kan aantonen dat deze grondafstanden reeds plaatsvonden.

- De te behouden bomen moeten maximaal beschermd worden zoals in het Standaard Bestek 250 omschreven. De bomen moeten fysiek afgeschermd worden door een afrastering die minstens even ruim geplaatst wordt als de kroondiameter van elke te behouden boom groot is.
- Het openbaar domein moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden. Onverharde bermen moeten terug ingezaaid worden met gras.
- Voorwaarden bij sloop:
 - Bij de start van de sloopwerken moet er continu doorgewerkt worden.
 - De effectieve sloopwerken moeten binnen een termijn van 3 maanden beëindigd worden.
 - Alle afbraakmaterialen moeten verwijderd worden. Het gemeentebestuur wordt hiervan in kennis gesteld met een aantal foto's.
 - Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moeten de bepalingen van VLAREM II gevolgd worden. Meer info: <https://asbestinfo.eu/> Het aanbod van Limburg.net om veilig en snel asbest te verwijderen vindt u hier: <https://www.limburg.net/asbest>
 - Na de sloopwerken dient het vrijgekomen oppervlakte ingezaaid te worden met gras. Het terreinprofiel dient men te herstellen naar zijn oorspronkelijke situatie.
 - Het verwijderen van meters, leidingen tot aan de perceelgrens en aansluitingen dient in overleg met de nutsmaatschappijen te gebeuren .
 - Alle bestaande fundering dienen verwijderd te worden.
 - Bestaande opritten dienen afgegraven te worden tot op een diepte van minstens 50 cm, en al het bouwpuin en de grond die vermengd is met steenpuin dient verwijderd en vervangen te worden door zuivere en gezeefde grond.
- De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, dd 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Voldoen aan de voorwaarden van VLARIO betreffende de verplichtingen rond hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- De bouwheer is verantwoordelijk voor de uitvoering en de uitvoerbaarheid van de vergunde werken. Wanneer blijkt dat de vergunde infiltratievoorziening door een te hoge grondwaterstand of een ontoereikende infiltratiecapaciteit niet of niet voldoende effectief is, dient deze te worden vervangen door een infiltratiezone in de tuin van maximaal 30cm diep met een volume en oppervlakte gelijk aan die van de vergunde infiltratievoorziening.
- De rookmelders moeten geplaatst worden volgens de bepalingen van het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 1 juni 2012.
- De aanvrager dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep, Wyre, Poximus en Fluvius moeten gevolgd worden.

Lasten

- Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023 bedraagt de financiële last voor het voorliggende project € 25 000.
De financiële stedenbouwkundige last wordt betaald na ontvangst van de factuur met betalingstermijn. Als de vergunninghouder de financiële stedenbouwkundige last niet tijdig betaalt overeenkomstig artikel 8 van de verordening, en start met de uitvoering van de omgevingsvergunning, gaat de gemeente over tot invordering daarvan aan de hand van de uitvaardiging vaneen dwangbevel met toepassing van artikel 177 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Artikel 3:

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 4:

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

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

De beroeper 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 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
(artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Artikel 5:

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 6:

De vergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 9 oktober 2024

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester