

STAD BILZEN

STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

zitting van: 02 mei 2016
aanwezig: F. Brepoels burgemeester-voorzitter;
G. Swennen, B. Steegen, W. Bollen, F. Caubergh, G. Cleuren, P. Simons, G. Mebis,
L. Hendrix, schepenen;
K. Schoofs, gemeentesecretaris
dossier: 2015/P696

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Notaris Xavier Voets bvba, Stationlaan 38, 3740 Bilzen, ontvangen.

De aanvraag, die ontvangen werd d.m.v. een aangetekende zending, werd ontvangen op 16/02/2016.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Cornelstraat, 3740 Bilzen, kadastraal gekend als: (afd. 3) sectie B 557 H

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

A. AARD VAN DE AANVRAAG

De aanvraag voor een stedenbouwkundig attest betreft het oprichten van een eengezinswoning in halfopen bebouwing.

Het voorgestelde volume met 2 bouwlagen wordt ingeplant tegen de linker perceelsgrens en op minimum 3m afstand van de rechter perceelsgrens. Op het gelijkvloers wordt een bouwdiepte van 15m en op de verdieping een bouwdiepte van 12m voorgesteld. Het volume wordt voorzien van een hellend dak met een dakhelling van 45°. Het links aanpalende perceel is op het moment van deze aanvraag onbebouwd. Aan de rechterzijde bevindt zich een woning in halfopen bebouwing tegen de rechter perceelsgrens met een gekoppelde garage in de linker zijtuinstrook.

B. ADVIES GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

C. ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat luidt als volgt:

1. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

1.1 Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens gewestplan, ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, verkavelingen en verordeningen:

De bestemming van het goed volgens het gewestplan St.Truiden – Tongeren is woongebieden. De 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.: Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in het inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

Het perceel is gelegen binnen het BPA Munsterbilzen centrum, goedgekeurd op 06 april 1989.

Het perceel is niet gelegen binnen een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn op de aanvraag:

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA (Munsterbilzen Centrum) 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.

Overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften:

De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de geldende voorschriften van het BPA.

1.2 Andere voorschriften

Watertoets:

Niet van toepassing.

1.3 Externe/interne adviezen

Stedelijke diensten infrastructuur en milieu

Voorwaardelijk gunstig advies dd. 07/10/2015 met als referentie bv 2015/248:

1 Bepalingen betreffende de nutsvoorzieningen:

Aansluitbare nutsleidingen:

(Individuele standaard aansluiting gelegen binnen een geografische lengte op het openbaar domein tot een maximum van 100m.)

- Waterleiding: aanwezig
- Elektriciteit: aanwezig
- Gas: aanwezig

Indien er nieuwe aansluitingen gerealiseerd moeten worden, zijn de kosten voor deze aansluitingen en de eventuele nodige netuitbreiding die worden aangerekend afhankelijk van de netbeheerders en dienen deze rechtstreeks bij de netbeheerders aangevraagd te worden.

2 Bepalingen betreffende de riolering en groenaanplant:

- Gescheiden rioolstelsel
- Het perceel is gelegen in het centrale gebied van het zoneringsplan van de stad Bilzen.

Opgelegde voorwaarden:

Advies riolering:

- Verplichte aansluiting van het huishoudelijke afvalwater op de riolering.
- Verbod op het plaatsen van een septische put.

- Verplicht plaatsen van een hemelwaterput met hergebruik of een infiltratievoorziening: er wordt een hemelwaterput van 5.000 l voorzien.
 - Verplicht gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater.
 - De aansluiting op het rioleringsstelsel moet uitgevoerd worden door de stad Bilzen.
 - Voor de aanvang der werken plaatst de stad Bilzen ter hoogte van de rooilijn een afzonderlijk onderzoekspuutje voor de afvalwaterafvoerleiding en de hemelwaterafvoerleiding.
 - Verplichte plaatsing van een terugslagklep op beide leidingen, minstens op de aansluitingen op kelderniveau.
 - Het bij het bouwaanvraagdossier gevoegd rioleringsplan is slechts indicatief en heeft geen juridische waarde met betrekking tot de juiste ligging en/of hoogte van de aan te sluiten afvoer op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Hiervoor moet steeds vooraf én tijdig met de dienst infrastructuur van de stad Bilzen contact genomen te worden. Het as-built rioleringsplan moet bij keuring ter goedkeuring voorgelegd worden.
 - Voor de lozing op het gemeentelijk rioleringsstelsel of op een open gracht moet de bouwheer steeds in het bezit zijn van een keuringsattest private waterafvoer van de VMW en een toelating lozing naar de gemeentelijk riolering van de stad Bilzen.
 - **De procedure hieromtrent is als volgt: Na ontvangst van de bouwvergunning vraagt u best onmiddellijk de toelating lozing naar gemeentelijke riolering aan met het aanvraagformulier in bijlage. Een gemiddelde procedure duurt tussen de 6 en de 8 weken. Het is in uw voordeel om de lozing naar de gemeentelijke riolering zo vroeg mogelijk aan te vragen omdat u dan de juiste afwateringspeilen heeft en u de hoogte van de afvoeren hierop kunt aanpassen.**
 - **De effectieve lozing kan pas gebeuren na het voorleggen van het keuringsattest van de Watergroep.**
 - **Standaard aansluitkosten riolering voor maximum 4 wooneenheden: Volgens de geldende tarieven op het moment van de aanvraag tot lozing**
 - **Een standaard woningaansluiting betreft:**
 - een standaarddiepte tot 80 cm
 - een diameter RWA van 160 cm
 - een diameter DWA van 125 cm
 - Er moet voldaan worden aan Hoofdstuk 6.2. 'beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging' van Vlare II dd. 31 augustus 2011.
 - Voor de aanvang van de werken moet de bouwheer de dienst Infrastructuur van de stad Bilzen verwittigen indien er beschadigingen aan het openbaar domein zijn ter hoogte van zijn bouwperceel en moet hij een plaatsbeschrijving ter goedkeuring overmaken aan de dienst infrastructuur van de stad Bilzen.
 - Aangebrachte schade aan het openbaar domein moet door de bouwheer op zijn kosten hersteld worden, na voorafgaandelijk contact met de dienst Infrastructuur van de stad Bilzen.
 - Bijlage: aanvraagformulier toelating lozing naar de gemeentelijke riolering.
- Advies groen:
- Geen opmerkingen.
- Advies milieu:
- Geen opmerkingen.

Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren

Na screening van het dossier op basis van de geplande ingrepen komt de IOED Oost-Haspengouw & Voeren tot het besluit 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).

2. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

2.1 Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. Dit zal, indien nodig volgens de VCRO, georganiseerd worden in het kader van de vergunningsaanvraag.

2.2 Historiek:

Niet van toepassing.

2.3 Beschrijving van het perceel en de omgeving:

Het goed is gelegen in een hoofddorp (Munsterbilzen), in een woonstraat waar de aanwezige gebouwen variëren in hoogte, inplanting en bouwstijl. Het heterogene straatbeeld bestaat uit verdiepingswoningen, overwegend in gesloten en halfopen vorm, afgewerkt in materialen met een grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.

2.4 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag van dit stedenbouwkundig attest heeft als doel een zicht te krijgen op de bebouwingmogelijkheden van het betreffende perceel.

Het voorgestelde voldoet aan de voorschriften van het BPA Munsterbilzen Centrum.

Enkel aan de minimum perceelsbreedte van 12m die in dit BPA vooropgesteld wordt is niet voldaan.

Het bestaande perceel is echter voldoende breed om een woning in halfopen bebouwing op te richten waardoor het voorgestelde aanvaardbaar is.

Naar een toekomstige stedenbouwkundige aanvraag toe dient het project verder uitgewerkt te worden conform de voorschriften van het toepasselijke BPA Munsterbilzen Centrum. Indien het links aanpalende perceel ondertussen bebouwd werd dient het gabarit van deze woning gevolgd te worden zodat er een goede aansluiting met de aanpalende woning ontstaat.

Er kan enkel een gunstig advies afgeleverd worden onder voorwaarde dat:

- Er geen bezwarende elementen aan het licht komen tijdens de procedure van het openbaar onderzoek en de adviesronde in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
- De toekomstige aanvraag voldoet aan de voorschriften van het BPA Munsterbilzen Centrum, dd. 06/04/1989 of voldoet aan de afwijkingsmogelijkheden omschreven in de formele bepalingen van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Er aangesloten wordt op de aanpalende bebouwing indien het links aanpalende perceel ondertussen bebouwd werd.

3. ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en met de vereisten van een goede plaatselijke ordening. Het voorgestelde is verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft een voorwaardelijk gunstig advies voor het oprichten van een eengezinswoning in halfopen bebouwing.

Voorgesteld wordt om de volgende voorwaarden op te leggen:

- Er mogen geen bezwarende elementen aan het licht komen tijdens de procedure van het openbaar onderzoek en de adviesronde in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
- De toekomstige aanvraag moet voldoen aan de voorschriften van het BPA Munsterbilzen Centrum, dd. 06/04/1989 of aan de afwijkingsmogelijkheden omschreven in de formele bepalingen van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Er moet aangesloten worden op de aanpalende bebouwing indien het links aanpalende perceel ondertussen bebouwd werd.

De eigenlijke stedenbouwkundige vergunning dient aangevraagd te worden via een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met uitgebreide dossiersamenstelling, waarin afgetoetst wordt of de aanvraag voldoet aan bovengestelde voorwaarden en alle wettelijke bepalingen ter zake (brandweer, riolering, groen, mobiliteit, archeologie,...).

D. BESLISSING SCHEPENCOLLEGE

Externe adviezen

Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Watertoets

Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het schepencollege beslist in de zitting van 02/05/2016 om akkoord te gaan met het standpunt van de stedenbouwkundige ambtenaar en de aanvraag voor een stedenbouwkundig attest betreffende het oprichten van een eengezinswoning in halfopen bebouwing principieel gunstig te beoordelen onder de volgende voorwaarden:

- Er mogen geen bezwarende elementen aan het licht komen tijdens de procedure van het openbaar onderzoek en de adviesronde in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
- De toekomstige aanvraag moet voldoen aan de voorschriften van het BPA Munsterbilzen Centrum, dd. 06/04/1989 of aan de afwijkingsmogelijkheden omschreven in de formele bepalingen van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Er moet aangesloten worden op de aanpalende bebouwing indien het links aanpalende perceel ondertussen bebouwd werd.

De eigenlijke stedenbouwkundige vergunning dient aangevraagd te worden via een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met uitgebreide dossiersamenstelling, waarin afgetoetst wordt of de aanvraag voldoet aan bovengestelde voorwaarden en alle wettelijke bepalingen ter zake (brandweer, riolering, groen, mobiliteit, archeologie,...).

Namens het schepencollege

de secretaris,
(get.) **Kristien Schoofs**

de burgemeester,
(get.) **Frieda Brepoels**

Voor éénsluidend afschrift:

de secretaris

de schepen van ruimtelijke ordening
Walter Bollen

de burgemeester en schepenen



