

PROVINCIE : LIMBURG
ARRONDISSEMENT : HASSELT
STAD : HALEN

WIJZIGING VERKAVELINGSVERGUNNING

Dossiernr. : 706

5.00/71020/169.2

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door [REDACTED] met als adres [REDACTED] ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 27.06.2012, werd ontvangen op 27.06.2012.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 07.08.2012.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Firmin Jacobslaan** en met als kadastrale omschrijving afdeling 01 sectie **B** nummer(s) **602M, 602N**

Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning namelijk : het herverdelen van lot 1 uit de verkaveling 192 tot 3 kavels voor open bebouwing en 1 kavel voor halopen bebouwing op lot 4.

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.

Gemotiveerd advies College van Burgemeester en Schepenen

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Hasselt-genk K.B. 03.04.1979 – woongebied.

Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn 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);

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is.

Externe en interne adviezen :

Gelet op het advies van Infrac dd. 14.08.2012; dat de bepalingen en voorwaarden van de offerte opgesteld door Infrac nageleefd moeten worden;

Gelet op het advies van de VMM dd. 06.09.2012, namelijk: Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid mits rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

- Het vloerpeil van de toekomstige woningen moet minstens voorzien worden op 24,20 m TAW.
- Het is aangewezen om voor het indienen van een bouwvergunning voor een woning in de verkaveling terug te koppelen met de VMM-AOW.

Watertoets :

De locatie is volgens de watertoetskaart effectief overstromingsgevoelig.

Het openbaar onderzoek

Gelet op het openbaar onderzoek van 14.08.2012 tot en met 13.09.2012; dat geen bezwaarschriften werden ingediend.

Beschrijving van de bouwplaats, omgeving en het project

Wijzigen van lot 1 uit de verkaveling 192, de herverdeling van dit lot tot 3 kavels voor open bebouwing en 1 kavel voor halfopen bebouwing. Lot 5 heeft zijn bestemming reeds verkregen en wordt uit de verkaveling gesloten.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de verzaking aan de verkaveling 55 V 15 d.d. 28.11.1964, waarvan akte genomen door het college van burgemeester en schepenen op 13.08.2012, aangaande de percelen gelegen op het kruispunt Firmin Jacobslaan – Bergstraat, 1^{ste} afdeling, sectie B, nrs 602N en 602M.

Overwegende dat de aanvraag een verdere afwerking van de Firmin Jacobslaan en Bergstraat in een woonomgeving beoogt. Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing in de straten wordt het bestaande straatbeeld niet aangetast. Het verkavelingsproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en de perceelsbezetting is relatief klein. In de omgeving bestaat de overheersende bebouwing uit vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen.

Overwegende dat het ontwerp werd besproken op het 3 partijen-overleg dd. 27.03.2012; dat er geen opmerkingen werden gemaakt over het ontwerp; dat het ontwerp aanvaardbaar is;

Overwegende dat de voorschriften, opgemaakt door de ontwerper, niet gevolgd dienen te worden, aangezien het ontwerp valt onder de toepassing van het BPA De Kom – wijzigingsplan 3; De voorschriften van BPA De Kom – wijzigingsplan 3 dienen gevolgd te worden;

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.

Besluit : het openbaar onderzoek wordt gesloten. Het schepencollege in vergadering van 17.09.2012 verleent GUNSTIG ADVIES aan deze aanvraag.

Advies Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

Het ingediende dossier in verband met de verkavelingswijziging is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen op 17.09.2012

Bijgevolg wordt deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd voor het verkavelen van grond volgens de plannen gevoegd bij de aanvraag (loten 1, 2 en 3 voor open bebouwing, lot 4 voor halfopen bebouwing).

Lot 5 heeft door de aanwezige bebouwing haar bestemming reeds verkregen en wordt bijgevolg uitgesloten uit de verkaveling.

De voorschriften van het BPA De Kom M.B. 19.07.2002 dienen gevolgd te worden, aangevuld met onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden

- De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij dienen gevolgd te worden;
- De erfdienstbaarheid (5m zone) van de onbevaarbare waterloop dient gerespecteerd te worden;
- De maximaal mogelijke bouwkaders voor de hoofdgebouwen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan dienen gerespecteerd te worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22.10.2012 HET VOLGENDE :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager, ingevolge het voorwaardelijk gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 17.10.2012 namelijk :

Voorwaarden :

- De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij dienen gevolgd te worden;
- De erfdienstbaarheid (5m zone) van de onbevaarbare waterloop dient gerespecteerd te worden;
- De maximaal mogelijke bouwkaders voor de hoofdgebouwen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan dienen gerespecteerd te worden.

Gelet op het advies van Infrax, namelijk : de verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Infrax.

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.

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.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervalltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

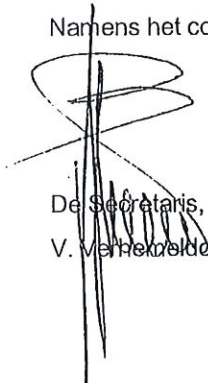
Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Mededeling

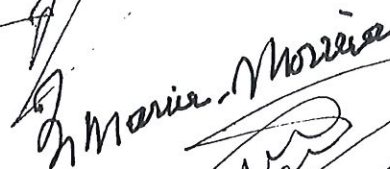
Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze 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.

Namens het college : 22.10.2012


De Secretaris,
V. Verheuldonck


De Burgemeester,
W. Neven

Ne varietur getekend te Hasselt op 18 december
2014 en aan notaris Marc Jansen te Hasselt/Kermt toe-
vertrouwd om als bijlage gehecht te worden aan de
akte van verkaveling die heden voor hem verleden werd.


Maria Moriera


J. Van der Veken

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN WIJZIGING VAN
VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in landelijk woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen.	<u>Zone voor open en halfopen bebouwing (art. 11)</u> Oprichten van ééngesinswoningen met een sterk residentieel karakter in open of halfopen bebouwing. De hoofdbestemming is wonen, met een minimale oppervlakte van 70 % van het vloeroppervlak.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	<u>Zone voor open en halfopen bebouwing (art. 11)</u> Als nevenbestemming zijn vrije beroepen, diensten of kantoren toegelaten over max. 30 % van het bebouwde vloeroppervlak indien de hoofdbestemming is gerealiseerd. De nevenbestemming mag geen aantasting vormen voor het woonkarakter in de directe omgeving. Op elk perceel mag één woning worden opgetrokken waarbij een woonsplitsing alleen is toegelaten voor een inwonend ouder, kind of direct familielid. (kangoeroewoning) Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw wordt vrijstaand van het hoofdgebouw ingeplant. De nokhoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hoofdgebouwen beeld bepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<u>Zone voor binnenplaatsen en achtertuinen (art. 28)</u> Nevenbestemming : alleenstaande constructies ondersteunend aan de inrichting van de hoofdbestemming (hobbyserre, tuinhuis, garage/bergplaats)

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de op -en afritten. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Enkel niet vergunningsplichtige tuinuitrusting kan worden toegestaan.	<u>Zone voor voortuinen (art. 25)</u> De hoofdbestemming is tuinaanleg. Binnen deze zone is het oprichten van eender welke constructie verboden (met uitzondering van brievenbussen). <u>Zone voor binnenplaatsen en achtertuinen (art. 28)</u> Deze zone is uitsluitend bestemd voor privé- of gemeenschappelijke tuinen.

1.3. BESTEMMING ZONE MET SPECIFIEKE BOUWVOORSCHRIFTEN (art. 50)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen deze bestemmingszone worden extra randvoorwaarden opgelegd in functie van het overstromingsgevaar.	Binnen deze bestemmingszones wordt bij het afleveren van een bouwvergunning het advies van de afdeling Water gevraagd. De afdeling water zal in haar advies voor het betreffende perceel het kritisch bouwpeil bepalen. Er worden constructieve voorzieningen getroffen die ervoor zorgen dat het gelijkvloers minstens 20 cm boven het kritisch vastgestelde bouwpeil wordt aangelegd. Tevens wordt verplicht om de woning d.m.v. een waterdichte fundering en/of waterdichte kruipkelderconstructie op palen voldoende draagkracht te geven en voordoende maatregelen te nemen tegen opstijgend vocht. Bij het verbouwen van een bestaande woning binnen deze bestemmingszone worden speciale voorzieningen opgelegd die overstromingsgevaar voorkomen. Bestaande kelders worden als waterdichte kuipen tot min. 20 cm boven het vastgesteld kritisch bouwpeil uitgevoerd. Bij een bouwaanvraag binnen deze bestemmingszone dient aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan zodat een optimale bescherming tegen overstroming wordt bewerkstelligd: • Het gelijkvloers wordt min. 20 cm boven het kritisch bouwpeil gesitueerd. • De woning wordt gebouwd zonder een gebruikskelder/hoogut een waterdichte kruipkelder. • In de kelderruimtes worden geen gebruiksruiden, noch garages of installaties toegelaten (CV, meters, elektrisch apparatuur). • Elke kruipkelder wordt voorzien van een waterdichte verzamelput van min. 1 m³ waarin een automatisch aanspringende waterpomp is geïnstalleerd die minstens om de 2 jaar op haar werking dient gecontroleerd te worden. • De constructie onder maaiveldniveau en tot op 20 cm boven het kritisch bouwpeil wordt als aan waterdichte console/kuip uitgevoerd die de inboedel en opgaande constructie van opstijgend vocht vrijwaard.

	• De toegankelijkheid van het gelijkvloers wordt architecturaal en vormelijk ingepast in de tuinaanleg of binnen het architecturaal gegeven van de volumeopbouw. • Openingen in de gevels op minder dan 20 cm boven het kritisch bouwpeil worden niet toegelaten (er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan gemaakte openingen mbt. afvoeren, en het in leiden van waterleiding, kabels, etc...)
--	--

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing' en 'halfopen bebouwing'.	<u>Zone voor open en halfopen bebouwing (art. 11)</u> Open bebouwing: loten 1, 2 en 3. Halfopen bebouwing : lot 4.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.	<u>Zone voor open en halfopen bebouwing (art. 11)</u> De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan. Hierbij dient er een minimale afstand van 2 meter t.o.v. de laterale perceelsgrens in acht genomen te worden en minstens 6 meter t.o.v. het belendende bouwvolume indien het om een open bebouwing handelt. Bij een halfopen bebouwing dient het hoofdvolume aan 1 zijde op minstens 4 meter van de laterale perceelsgrens te worden gebouwd. Aan de andere zijde op de laterale perceelsgrens gebouwd te worden met een in volwaardig afgewerkte gevelmaterialen. Bijvolumes mogen over 1 bouwlaag tot op de perceelsgrens gebouwd worden mits akkoord van de belendende eigenaar en indien de gevels op de laterale perceelsgrens met dezelfde zorg als de voorgevel is afgewerkt. De niet bebouwde delen van de zone dienen zich te richten naar de voorschriften van de aangrenzende zones en worden ingericht in aansluiting op deze laatste. Er dient waar mogelijk, geparkeerd in het hoofdvolume. Parkeren in een losstaand volume wordt toegelaten op voorwaarde dat het volume naar materialen en vormgeving één architectonisch samenhangend geheel vormt met het hoofdvolume. Ondergrondse parkeergarages zijn verboden. De voorgevelbreedte wordt gerelateerd aan de perceelsbreedte en kan max. $\frac{3}{4}$ van de perceelsbreedte zijn.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	<u>Zone voor open en halfopen bebouwing (art. 11)</u> 2z) Het hoofdvolume mag max. uit 2 bouwlagen bestaan. De verplichte hoogte ligt tussen 3,70 en 6,80 meter. De dakvorm is een hellend dak variërend tussen 30° en 45° en dient zich in te passen in de directe omgeving. De nokhoogte bedraagt max. 12,80 meter. De maximale bouwdiepte op het maaiveld kan max. 17,0 meter bedragen en dient gesitueerd te zijn binnen de op plan aangeuide bestemmingszone. Uitzonderingen zijn o.a. gesitueerd ter hoogte van F. Jacobsaan waar een bouwdiepte van max. 20 meter wordt toegelaten. De bouwdiepte op verdiep is max. 12 meter. Hiervan kan d.m.v. de opmaak van een omgevingsrapport worden afgeweken voor zover de daglichttoetreding en de verluchting bij de verschillende leefvertrekken gegarandeerd wordt en binnen de grafisch aangeduide zone blijft.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.	<u>Zone voor open en halfopen bebouwing (art. 11)</u> <i>Materialen</i> Alle zichtbare geveldelen van het gebouw moeten in een welgevormde gevelsteen uitgevoerd worden. (= hoofdmateriaal). Een crepie is toegelaten mist motivering en mits de kleurschakering afgestemd wordt op de materialen van de gebouwen in de omgeving. Als biomateriaal zijn duurzame materialen toegelaten op voorwaarde dat het gaat om max. 2 soorten per bouwblok en max. 30 % van het totale geveleppervlak ingenomen wordt. De dakbedekking, het buitenschrijnwerk, de beglazing en het buitenschilderwerk dienen in harmonie met het hoofdmateriaal te zijn.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting dient te gebeuren in deze zone.	<u>Zone voor binnenplaatsen en achtertuinen (art. 28)</u> In deze zone kunnen bijgebouwen worden opgericht indien ze nergens op minder dan 6,0 meter achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht. De afstand tot de laterale perceelsgrens wordt op minstens 2 meter vastgesteld. Uitzonderlijk mogen de bijgebouwen op de perceelsgrens geplaatst worden indien de 4 gevels worden afgewerkt in dezelfde gevelmaterialen van het hoofdvolume of indien het volume gekoppeld wordt aan een reeds bestaand volume op de perceelsgrens van het belendend perceel waarvoor de eigenaar van het betreffende perceel zijn schriftelijke toelating (bijgevoegd bij het dossier geeft).

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<u>Zone voor binnenplaatsen en achtertuinen (art. 28)</u> De oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 10 % van de totale oppervlakte van de zone voor binnenplaatsen en achtertuinen bedragen met een min. opp. van 15 m ² en een maximum opp. van 40 m ² . De maximale hoogte is 3,20 m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<u>Zone voor binnenplaatsen en achtertuinen (art. 28)</u> Bestaande, wettelijk vergunde constructies die zich in deze zone bevinden mogen in principe behouden blijven en verbouwd worden, maar moeten naar materialen en kleuren in harmonie worden gebracht met de omliggende achtergevels (betonplaten worden niet toegelaten).

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De provinciale verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Zie ook punt 3.2. verhardingen.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een terrein met weinig hoogteverschillen, waar geen reliëfwijzigingen wenselijk zijn.	<u>Zone voor voortuinen (art. 25)</u> De aanleg van de beplanting gebeurt conform een bij de bouwvergunning gevoegd beplantingsplan. Het bestaande maaiveld moet maximaal behouden blijven. Om de toegang tot de woning vanuit het openbaar domein te kunnen realiseren wordt een trapconstructie toegelaten zover deze een geïntegreerd onderdeel vormt van de voortuinaanleg.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.	<u>Zone voor voortuinen (art. 25)</u> De verharding bedraagt max. 15 % van de oppervlakte. Inritten tot garages onder het peil van de weg zijn verboden in de eerste 5 meter zone vanaf de rooilijn. <u>Zone voor binnenplaatsen en achtertuinen (art. 28)</u> Max. 30 % van de oppervlakte mag verhard worden.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy te garanderen kunnen over een beperkte afstand afsluitingen geplaatst worden.	<u>Zone voor voortuinen (art. 25)</u> De afsluitingen op de rooilijn mogen enkel in een streekeigen beplanting met een maximum hoogte van 1,60 m. Metselwerk of enig ander verantwoord materiaal is enkel toegelaten indien de ruimtelijke samenhang met de constructies op de belendende percelen en het hoofdvolume kan verantwoord worden. Op de vrijblijvende perceelscheidingen worden de afsluitingen uitgevoerd in een haagbeplanting van streekeigen groen met een maximale hoogte van 2,20 m of in metselwerk met dezelfde gevelsteen als het hoofdbouwvolume. Afsluitingen in hekwerk zijn toegelaten indien ze een geïntegreerd onderdeel vormen van de tuinaanleg. Afsluitingen in siermateriaal of hout zijn niet toegelaten. Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk met een maximum hoogte van 2,20 meter en een

178

lengte van 6,00 meter, indien ze geïntegreerd onderdeel uitmaken van het hoofdbouwvolume en het materiaalgebruik aansluit bij het belendend bouwvolume. De meerdiepte wordt uitgevoerd in een streekeigen haagbeplanting met een max. hoogte van 2,20 m. Binnen de voortuinstrook mag een parkeerruimte voor max. 2 wagens worden voorzien indien ze een geïntegreerd onderdeel vormen van het landschapsplan.

Zone voor binnenplaatsen en achtertuinen (art. 28)

Afsluitingen die op de perceelsgrens geplaatst worden dienen uitgevoerd te worden in streekeigen groen of in een hekwerkafsluiting (palen met draad) met een perforatiepercentage van min. 90 % geïntegreerd in de beplanting van het perceel. Steenachtige materialen worden uitsluitend toegelaten in de eerste 6 meter achter de achtergevelbouwlijn voor het verzekeren van de privacy op voorwaarde dat het metselwerk is uitgevoerd in dezelfde materialen als het hoofdvolume en mist ondertekende goedkeuring van de belendende eigenaar.

Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen kunnen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur, in hetzelfde metselwerk als het hoofdvolume, in een haagbeplanting van streekeigen soorten of in afsluitingen geïntegreerd in een groenstructuur. Betonplaten en houten schermen zijn niet toegelaten.

Ne varietur getekend te Hasselt op 18 december 2014 en aan notaris Marc Jansen te Hasselt/
Kermt toevertrouwd om als bijlage gehecht te worden aan de akte van verkaveling die heden
voorhem verleden werd.

AKTE

F 2014/207/...0032/M

Geregistreerd te 1° registratiekantoor Hasselt II op

31 DEC. 2014

grie

Blad(en) *geen*

Verzending(en)

Register 5 *440*

Blad *94*

Vak *07*

Ontvangen : vijftig euro (€ 50,-)

De ontvanger,

[Signature]

K. DEBLAEC

Adviseur

BILAGE

Geregistreerd te 1° registratiekantoor Hasselt II op

31 DEC. 2014

VEERTIEN

Blad(en) *geen*

Verzending(en)

Register 6 *176*

Blad *19*

Vak *10*

Ontvangen : honderd euro (€ 100,-)

De ontvanger,

[Signature]

K. DEBLAEC

Adviseur

Notaris *Jansen*

Repertorium 2014/ *22 144*

