

VERKAVELINGSVERGUNNING

Gemeentelijk dossiernr. 14/864 – 506 – 14 juli 2014

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door Franciscus Rennen, met als adres Lange Gang 12/2 te 2000 Antwerpen, ontvangen.

De aanvraag werd ontvangen op 20-01-2014.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20-02-2014.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Sint-Jorislaan 185-189 3540 Herk-de-Stad en met als kadastrale omschrijving Herk-de-Stad, afdeling 3 sectie C nummer(s) 679 C.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van 4 loten voor open bebouwing.

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

advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 5 mei 2014.

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

~~(1) De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.~~

~~(1) Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op / / . Het advies luidt als volgt:~~

(1) Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 07-05-2014. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

~~(1) De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.~~

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

Overwegende dat het bezwaarschrift handelt over:

- het vermoeden van stabiliteitsproblemen bij eventuele onderkeldering van de woning op lot 1 van de voorgestelde verkaveling;

- het behoud van de aanwezige gracht als afwatering van achterliggende weiden of het nemen van de nodige maatregelen ter vervanging;
- dat de maat tussen de rechtergevel en de perceelgrens van de bezwaarindiener niet op het plan staat;
- dat er tussen de woning van de bezwaarindiener en de nieuw te bouwen woning op lot 1 slechts 5 meter wordt voorzien in plaats van de gebruikelijke 6 meter, ook in kader van mogelijke latere ontsluiting van het achterliggend binnengebied is het wenselijk 6 meter te vrijwaren.

Overwegende dat het college oordeelt dat de bezwaren grotendeels gegrond zijn. Er wordt dan ook rekening gehouden met de bezwaren en de nodige maatregelen en voorwaarden zullen worden opgelegd:

- Indien de bouwheer van de woning op lot 1 de woning wenst te onderkelderen, dient hij de nodige maatregelen te nemen om verzakkingen en scheuren van de niet-gefundeerde rechtergevel van de woning op het linker perceel, te voorkomen. (gegrond bezwaar)
- De aanwezige gracht aan de linkerzijde op lot 1 dient behouden te blijven om de natuurlijke afwatering van de achterliggende weilanden te kunnen blijven garanderen. Deze gracht kan enkel worden gedicht indien er een alternatief wordt geboden en enkel en alleen na bespreking met de gemeentelijke technische dienst. (gegrond bezwaar)
- Het opmetingsplan is in opdracht van de eigenaar(s) van de te verkavelen gronden en niet in opdracht van de bezwaarindiener. De afstand van de linker woning tot de perceelgrens is niet relevant. Enkel de afstand tussen de woning links en de te bouwen woning op lot 1 dient voldoende te zijn. (niet gegrond bezwaar)
- De ontsluiting van het achterliggend binnengebied is niet noodzakelijk in de nabije toekomst vermits dit gelegen is in woonuitbreidingsgebied fase C. Tevens zijn er nog voldoende andere ontsluitingsroutes voorhanden en tegen de tijd dat dit gebied zal worden aangesneden, zijn alle voorliggende woningen eveneens X-aantal jaren ouder en zullen er tegen die tijd zeker woningen aanwezig zijn die enkel nog rijp zijn voor sloping. (niet gegrond bezwaar)
- De linker woning betreft een woonhuis van 1932, hetwelk werd gerenoveerd in 2001 (vergunning) tot woonhuis met architectenbureau. De afstand tussen de gebouwen onderling (woning op linker perceel en de nieuw te bouwen woning op lot 1) dient te worden voorzien op 6 meter in plaats van 5 meter, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Zelfs dan kan er nog een voldoende ruime woning worden ingeplant op lot 1. (gegrond bezwaar)

Openbaar onderzoek van 8 maart tot 8 april 2014;

(1) Externe adviezen

///

(1) Advies van de GECORO

///

(1) Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt in woongebied;

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. (1)

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van het goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, m.n., / / of ruimtelijk uitvoeringsplan, m.n., / / of de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, m.n.. (1)

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met dit plan. (1)

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van dit plan voor volgende punten: (1)

Overwegende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Parkeernorm bij woongelegenheden, verkavelingen, industrie en werkplaatsen", goedgekeurd door de gemeenteraad van 14 oktober 2013 en de deputatie van de provincie Limburg van 12 december 2013 en het daarbij horende reglement "Gemeentebelasting op het ontbreken, niet aanleggen of niet behouden van parkeerplaatsen", goedgekeurd door de gemeenteraad van 14 oktober 2013.

Historiek

///

(1) Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het verkavelen van percelen tot 4 loten voor open bebouwing. De loten zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg met de nodige nutsvoorzieningen en gelegen in het woongebied. De loten zijn voldoende groot, de norm van 15 woningen per hectare wordt geenszins overschreden. Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend. Het college oordeelt dat dit grotendeels gegrond is (zie: openbaar onderzoek) en legt dan ook de nodige voorwaarden op. Uiteraard is de gemeentelijke parkeerverordening van toepassing voor de nieuwe loten. Gezien de grootte van de percelen wensen wij de voorschriften door de verkavelaar aan het dossier toegevoegd, enigszins aan te passen.

Voorwaarden:

- art. 2.1.a.: dient te worden gewijzigd: Voor lot 1 dient een afstand van 6 m i.p.v. 5 m tot de gevel van de aanpalende woning bouwvrij gelaten te worden. Om privacy hinder te vermijden wordt er standaard een minimum van 3 meter bouwvrije zone voorzien op elk perceel. Gezien de bestaande woning gelegen langs lot 1, kort op de perceelsgrens is ingeplant wordt deze bouwvrijzone volledig voorzien op lot 1.
- art. 2.1.a.: dient te worden toegevoegd: in de bouwvrije ruimte van minimum 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wordt tevens een open carportconstructie toegestaan, mits akkoord van de aanpalende buur/buren. Dit geeft de mogelijkheid om op elke kavel te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omtrent de parkeernorm (zie toetsing regelgeving).
- art. 2.1.c.: wordt toegevoegd: kroonlijsthoogte maximaal 6.20 m voor platte daken.
- art. 2.2.a. vrijstaande bijgebouwen toegelaten tot een totale oppervlakte 50 m² (i.p.v. 40 m²). Deze mogen uitgevoerd worden in andere materialen dan het hoofdgebouw, doch steeds in materialen gebruikelijk voor de aard van de constructie. De kavels zijn groot genoeg om een groter oppervlakte aan bijgebouwen toe te laten.

Derhalve wordt de aanvraag gunstig geadviseerd onder voorwaarden.

(1) Watertoets

Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren; dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het B.V.I.R. van 1/10/2004;

Het voorgelegde project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Bij indiening van een aanvraagdossier voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient een hydraulische nota te worden gevoegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de "Code van de goede praktijk" en aan de lozingsvoorwaarden van de Provincie Limburg.

(1) Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

///

Overwegende dat het college ter zake op 5 mei 2014 reeds een gunstig advies verleende onder voorwaarden:

- Indien de bouwheer van de woning op lot 1 de woning wenst te onderkelderen, dient hij de nodige maatregelen te nemen om verzakkingen en scheuren van de niet-gefundeerde rechtergevel van de woning op het linker perceel, te voorkomen.
- De aanwezige gracht aan de linkerzijde op lot 1 dient behouden te blijven om de natuurlijke afwatering van de achterliggende weilanden te kunnen blijven garanderen. Deze gracht kan enkel worden gedicht indien er een alternatief wordt geboden en enkel en alleen na bespreking met de gemeentelijke technische dienst.
- De afstand tussen de gebouwen onderling (woning op linker perceel en de nieuw te bouwen woning op lot 1) dient te worden voorzien op 6 meter in plaats van 5 meter.
- Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke parkeerverordening. De huidige aanvraag voorziet loten voor open bebouwing. Dit houdt in dat er minstens één overdekte en minstens één niet-overdekte parkeerplaats aanwezig dient te zijn, dewelke los van mekaar kunnen functioneren.
- De verkavelingsvoorschriften door de aanvrager bij de aanvraag gevoegd zijn van toepassing met wijziging van volgende voorschriften:
 - art. 2.1.a.: dient te worden gewijzigd: Voor lot 1 dient een afstand van 6 m i.p.v. 5 m tot de gevel van de aanpalende woning bouwvrij gelaten te worden.
 - art. 2.1.a.: dient te worden toegevoegd: in de vrije ruimte van minimum 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wordt tevens een open carportconstructie toegestaan, mits akkoord van de aanpalende buur/buren.
 - art. 2.1.c.: wordt toegevoegd: kroonlijsthoogte maximaal 6.20 m voor platte daken.
 - art. 2.2.a. vrijstaande bijgebouwen toegelaten tot een totale oppervlakte 50 m² (i.p.v. 40 m²). Deze mogen uitgevoerd worden in andere materialen dan het hoofdgebouw, doch steeds in materialen gebruikelijk voor de aard van de constructie.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14-07-2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning voor het verkavelen van 4 loten voor open bebouwing af aan Franciscus Rennen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Indien de bouwheer van de woning op lot 1 de woning wenst te onderkelderen, dient hij de nodige maatregelen te nemen om verzakkingen en scheuren van de niet-gefundeerde rechtergevel van de woning op het linker perceel, te voorkomen.
- De aanwezige gracht aan de linkerzijde op lot 1 dient behouden te blijven om de natuurlijke afwatering van de achterliggende weilanden te kunnen blijven garanderen. Deze gracht kan enkel worden gedicht indien er een alternatief wordt geboden en enkel en alleen na bespreking met de gemeentelijke technische dienst.
- De afstand tussen de gebouwen onderling (woning op linker perceel en de nieuw te bouwen woning op lot 1) dient te worden voorzien op 6 meter in plaats van 5 meter.
- Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient rekening gehouden te worden met de gemeentelijke parkeerverordening. De huidige aanvraag voorziet loten voor open bebouwing. Dit houdt in dat er minstens één overdekte en minstens één niet-overdekte parkeerplaats aanwezig dient te zijn, dewelke los van mekaar kunnen functioneren.
- De verkavelingsvoorschriften door de aanvrager bij de aanvraag gevoegd zijn van toepassing met wijziging van volgende voorschriften:
 - art. 2.1.a.: dient te worden gewijzigd: Voor lot 1 dient een afstand van 6 m i.p.v. 5 m tot de gevel van de aanpalende woning bouwvrij gelaten te worden.

- art. 2.1.a.: dient te worden toegevoegd: in de vrije ruimte van minimum 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wordt tevens een open carportconstructie toegestaan, mits akkoord van de aanpalende buur/buren.
- art. 2.1.c.: wordt toegevoegd: kroonlijsthoogte maximaal 6.20 m voor platte daken.
- art. 2.2.a. vrijstaande bijgebouwen toegelaten tot een totale oppervlakte 50 m² (i.p.v. 40 m²). Deze mogen uitgevoerd worden in andere materialen dan het hoofdgebouw, doch steeds in materialen gebruikelijk voor de aard van de constructie.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden: (1)

De verkaveling mag in 0 fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:

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

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. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§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.

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 beweemde 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 vervalt termijn 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.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling 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 vijftientermin, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

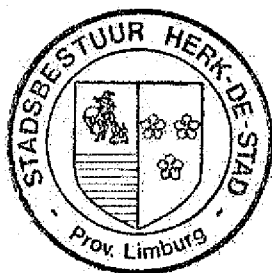


Mededeling

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.

Hoogachtend
Namens het schepencollege

Nathalie Creten
Secretaris



Bart Gruyters
Burgemeester

(1) Indien nodig aan te vullen of te schrappen of weg te laten.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

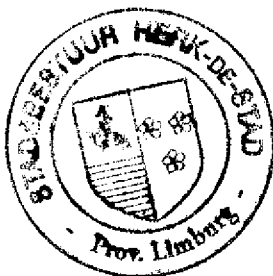
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden.	In deze zone kunnen garage/bergingen worden voorzien)



14 JULI 2014

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 'open bebouwing'	Open bebouwing met <u>3m</u> vrije ruimte tot de zijgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Voor <u>lot 1</u> dient een afstand van 5m tot de gevel van de aanpalende woning bouwvrij gelaten te worden.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting houdt rekening met de aanpalende woningen en de beperkte perceelsdiepte.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : 17m diep voor het gel.vl. en 12m voor het verdiep, en de voorgevel op 6m van de rooilijn.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume wordt voorzien met een volledig verdiep of eventueel een dakverdiep, rekening houdend met de aanpalende woningen.	GABARIT Kroonlijsthoogte minimaal 3,5 meter / maximaal 6 meter VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen. De zone voor bijgebouwen mag slechts voor 40 m ² bebouwd worden.	Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan als auto(berging) in functie van de woonbestemming, met een totaalopp. van 40m ² . Mits akkoord met de buur kan er tot op de scheiding worden gebouwd, zoniet dient er 2m vrije ruimte gelaten.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter, maximaal 3 meter.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke 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.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AARD Binnen de strook voor bijgebouwen kan een tuinmuur worden toegestaan op de perceelsgrens. Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter

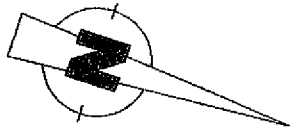
VERKAVELINGSONTWERP

Gemeente HERK-DE-STAD 3e Afd./Scholen

Sectie C, 679c-d

C, 665a

C, 659



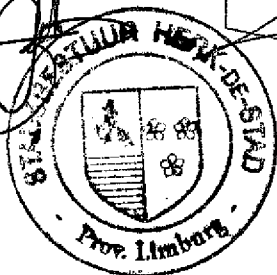
Gezien en goedgekeurd om gehecht te worden
bij de beslissing van het Schepencollege van
STAD HERK-DE-STAD

14-07-2014

Namens het Schepencollege,
OP BEVEL

De Secretaris

De Burgemeester



Lot 1A

1339m²
C, 679c/ex
en 679d/ex

Lot 2A

1265m²
C, 679c/ex
en 679d/ex

Lot 3A

1250m²
C, 679c/ex
en 679d/ex

Lot 4A

1560m²
C, 679c/ex
en 679d/ex

valt buiten verkaveling

Lot 1

824m²
C, 679c/ex

Lot 2

765m²
C, 679c/ex

Lot 3

765m²
C, 679c/ex

Lot 4

818m²
C, 679c/ex

Sint-Jorislaan

LEGENDE

schaal: 1/750

- o meetnagel
- grenspaal
- ⊗ fruitboom
- brandkraan
- △ hoogtepunt
- rioleringsput
- x — draadafsluiting

Opgemaakt te Beringen,
de 5de januari 2014

zaakvoerder **Guido Scheers**
vr de bvba **SCHEERS St&G**

tel./fax 011/423317
bvba.scheers@telenet.be

LAN 040841 Guido Scheers

Registratierelaas

Akte van notaris Jan LAMBRECHT te Lummen van 21-05-2015, repertorium 15416

Blad(en): 6 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor HASSELT II-AA op eenentwintig mei tweeduizend vijftien (21-05-2015)
Register oba 5 Boek 000 Blad 000 Vak 6463

Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€50,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

Annex.-15416-HASSELT II

Bijlage aan akte van notaris Jan LAMBRECHT te Lummen van 21-05-2015, repertorium 15416

Blad(en): 13 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor HASSELT II-AA op eenentwintig mei tweeduizend vijftien (21-05-2015)
Register oa 6 Boek 000 Blad 100 Vak 1934

Ontvangen registratierechten: honderd euro (€100,00)

De Ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Jan LAMBRECHT te Lummen van 21-05-2015, repertorium 15416

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van : Hasselt 2
Eenentwintig mei tweeduizend vijftien (21-05-2015)

Bedrag: driehonderdachtenvijftig euro eenenveertig cent
(€358,41)

Ref. : 71-T-21/05/2015-04502

Loon vakken	€2,25
Loon overschrijving enkel	€356,16
Totaal	€358,41

De hypotheekbewaarder

Te storten op rek.
IBAN BE34 6792 0030 4390 - BIC PCHQBEBB

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT