

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door BRABERS Christine, met als adres De Kievitstraat 19 7151 TM Eigelhoven, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 20/12/2005.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Binnenweg. en met als kadastrale omschrijving 1^oafdeling, sectie B nummer(s) 245f

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en de uitvoeringsbesluiten.

(1) De bestemming volgens het gewestplan Limburgs Maasland, vastgesteld op datum van 01 september 1980 bij besluit van de koning is woongebieden met landelijk karakter.

(2) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

~~(2) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er een goedgekeurd algemeen plan van aanleg. Dit algemeen plan van aanleg werd goedgekeurd op datum van bij besluit van de Het voorziet de bestemming~~

~~(2) Het college van burgemeester en schepenen heeft op voorgesteld af te wijken van de bepalingen van het algemeen plan van aanleg, inzake de perceelsafmetingen en/of de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.~~

(2) De inhoud van de aanvraag is niet strijdig met door 's mensen toedoen gevestigde erfdienstbaarheden en/of met bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebied.

~~(2) De verkavelingsaanvraag omvat:~~

~~(2) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;~~

~~(2) de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.~~

~~Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van het volgende beslist:~~

(2) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :-

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 17/05/2006 Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

Overwegend gedeelte :

Zie het overwegende gedeelte waarvan een kopie in bijlage;

Beschikkend gedeelte :

GUNSTIG : voor de loten 1, 2 en 3, mits de voorschriften vermeld in bijlage gevolgd worden. De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, zijn niet van toepassing.

Voorwaarde:

- de af te breken woning dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 101 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening;
- strikte naleving van het advies van de afdeling Wegen en Verkeer van 17 maart 2006;

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Het college sluit zich aan bij het overwegende en beschikkende gedeelte van de gemachtigd ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22/05/2006 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° (2) de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven :

- de af te breken woning dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 101 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening;
- strikte naleving van het advies van de afdeling Wegen en Verkeer van 17 maart 2006;

~~2° (2) de volgende voorwaarden vermeld in het besluit van van de gemeenteraad na te leven ;~~

3° (3) de aanvrager is gehouden de notaris opdracht te geven om in de eerste te verlijden overdrachtsakte de gratis grondafstanden ten voordele van en zonder kosten voor de gemeente op te nemen en een afschrift van deze akte aan ons bestuur te zenden;

indien de aanvrager niet onmiddellijk wenst over te gaan tot vervreemding is hij gehouden om binnen het jaar na afgifte van deze vergunning en zijn kosten een authentieke overdrachtsakte te laten verlijden voor een notaris en ons bestuur een kopie van deze akte te zenden;

ingeval de overdrachtsakte nog niet zou verleden zijn en ons bestuur of een ander openbaar bestuur wenst gebruik te maken van de gratis af te stane grond voor openbaar nut, dan is da aanvrager gehouden de nodige gronden hiervoor onmiddellijk en zonder enige kosten terbeschikking te stellen;

~~(2) De verkaveling mag in één fase worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven (4) :~~

~~fase 1 :~~

~~fase 2 :~~

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke decreetsbepalingen.

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 55 §1. (...) De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Art. 55 §4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

Met verkoop zoals bedoeld in het voorgaande lid, worden gelijkgesteld de nalatenschapsverdeling en de schenking met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.

Art. 55 §6. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeken van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan.

Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen percelen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven ; zij moeten eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overschreven zoals in het vorige lid is bepaald.

Art. 55 §7. Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.

Art. 56 §4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

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 Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. 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 te bekijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college :

de secretaris

de burgemeester




Hubert Brouns


Marijke Clerx

40-00

30-08-2006

0001

VERKAV. 1

3,00

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : 7085V06-0004V01 / aantal kavels : 3

Gemeente : KINROOI

Aanvrager : mevrouw BRABERS Christine

1. ALGEMENE BEPALINGEN.

1.1. Ruimtelijke uitgangspunten :

1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal **geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving**. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies **zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.



1.2. Architecturale uitgangspunten :

1.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :

- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
- de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);
- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.

1.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua **duurzaamheid en uitzicht** verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

1.2.3. De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

1.3. Bestemming :

- 1.3.1. De **hoofdbestemming : residentieel gebruik**. Indien de ruimtelijke context en de bouwkevel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.
- 1.3.2. De **nevenbestemmingen**, zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

1.4. Inplanting :

- 1.4.1. Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.
- 1.4.2. Binnen de voorziene voor- en zijtuinestroken kunnen eventueel constructies (zowel hoofd- als vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze mogelijkheid wordt echter uitgesloten indien volgens punt 2.1.2. enkel "open bebouwing" toegelaten is.
- 1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen :
- **de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld** indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie.
 - **het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist** als de constructie bestaat uit meer dan één bouwlaag, of als ze vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt.



1.5. Terreinaanleg :

- 1.5.1. De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
- 1.5.2 **Afsluitingen** moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.
- 1.5.3. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het **bestaande reliëf maximaal gerespecteerd** worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
- 1.5.4. **Inritten** voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.
- 1.5.5. Kleinere constructies, zoals **een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz.** kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1. Hoofdgebouw:

2.1.1. Bestemming: zie ook artikel 1.3.

- * ééngezinswoningen

2.1.2. Bouwvorm:

- * Open bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken: lot 1
(*Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels. Voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod.*)
- * Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen bebouwing): loten 2 en 3
(*Minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel. Bij geschakelde bebouwing worden minimum 2 bouwvolumes met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok. Zie punt 2.1.5. hieromtrent.*)

2.1.3. Inplanting: zie ook artikel 1.4.

- * de voorgevel: op **12m** uit de as van de Binnenweg
 - het advies van de Administratie Wegen en Verkeer moet nageleefd worden, dit impliceert dat binnen de strook van 21m gemeten vanuit de as van de Breeërsteenweg geen enkele bebouwing toegelaten is;
- * de vrijstaande gevels: op **minimaal 3m** van de zijdelingse perceelsgrens

2.1.4. Afmetingen:

- * bouwdiepte:
 - op het gelijkvloers **maximaal 15m**
 - op de verdieping **maximaal 12m**
- * bouwhoogte: **maximaal 1,5 bouwlaag** onder de kroonlijst

2.1.5. Geschakelde bebouwing in één bouwblok:

Bij gebrek aan akkoord volgens artikel 1.4.3. tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften:

- * dakvorm: overwegend hellende daken
- * dakhelling: 45°
- * kroonlijsthoogte: 4,50m.

2.2. Vrijstaande bijgebouwen: zie ook artikel 1.4.

- * vrijstaande bijgebouwen zijn **niet toegestaan voor lot 3**
- * totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: **maximaal 50m²**
- * de eventuele vrijstaande gevels: op **minimaal 2m** van de perceelsgrens
- * mits onderling akkoord kunnen de bijgebouwen ingeplant worden op de perceelsgrens

2.3. Afsluitingen: zie ook artikel 1.5.2.

Afwijkingen en wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.

Hasselt,
de gemachtigde ambtenaar

17 MEI 2006

Jean Geraerts