

VERKAVELING en WIJZIGING VERKAVELING

Het jaar tweeduizend vijftien.  
Op achtentwintig januari.

[REDACTED]

**ZIJN VERSCHENEN:**

[REDACTED]

[REDACTED]

De comparanten hebben mij verklaard wat volgt:

**I. VOORAFGAANDELIJKE VERKLARING**

**A. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

De comparanten verklaren eigenaars te zijn van volgend onroerend goed:

**Stad Hasselt – vijfde afdeling:**

Een woning met aanhorigheden op en met grond, gelegen Runkstersteenweg 342, gekend volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie F nummer 877/V met een oppervlakte van twintig are, en gekend volgens titels als twee percelen bouwgrond, onder sectie F, elk perceel zijnde deel van nummer 877/C met elk een oppervlakte volgens meting van tien are.

Deze percelen zijn gekend als lot 6 en lot 7 van de verkaveling waarvan de vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt op 14 juni 1963, onder referte stedenbouw “58/V44” en referte stad Hasselt “28 V.K./1963”, thans gekend als verkaveling nummer “0025”, [REDACTED]

[REDACTED]

**B. OORSPRONG VAN EIGENDOM**

[REDACTED]



### C. VERKAVELINGSVOORSTEL

Zoals vermeld, is het hoger beschreven goed gekend als lot 6 en lot 7 van de goedgekeurde verkaveling waarvan de vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt op 14 juni 1963.

Deze verkaveling van 14 juni 1963 is vervallen voor het thans onbebouwde lot 6.

De comparanten hebben van het hoger beschreven goed een plan van verdeling in twee nieuwe kavels laten opmaken, waarbij voor de kavel waarop de woning gebouwd werd een wijziging van voormelde verkavelingsvergunning wordt gevraagd, en waarbij de andere kavel bestemd is om bebouwd te worden en een nieuwe verkaveling uitmaakt.

De verkaveling en wijziging van de verkaveling maken het voorwerp uit van deze akte.

Voormeld plan van verdeling opgemaakt door [REDACTED]

[REDACTED] op 20 maart 2014, alsmede de inplanting, werden als bijlage bij de verkavelingsaanvraag ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt op 30 augustus 2013.

### D. VERKAVELINGSVERGUNNING

Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt heeft de verkaveling en wijziging van de verkaveling van voormeld goed goedgekeurd op 30 januari 2014, onder referte stedenbouw "5.00/71022/585.2" en referte stad Hasselt "0025-1/IS/NP".

De verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging werd afgeleverd onder volgende lasten en voorwaarden, onder meer:

1. *De initiatiefnemer moet steeds voldoen aan de reglementen van de nutsbedrijven*
2. *de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven :*
  - *De door het college van burgemeester en schepenen geformuleerde voorwaarden moeten gerespecteerd worden.*
  - *Voor lot 7 (lot 2) wordt de bouwdiepte beperkt tot maximum 12 meter.*
3. *Deze verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging wordt afgeleverd onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging houdt geen enkele beslissing in betreffende het bestaan of de uitoefening van die rechten.*
4. *De riolering dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*
5. *De aansluiting op de riolering of op de al dan niet ingebuisde gracht(en) dient*

- aangevraagd bij Infrac, middels een daartoe voorzien aanvraagformulier.
6. De overige voorschriften voor lot 7 (nu lot 2) blijven behouden met uitzondering van de bouwdiepte op de verdieping (max. 12.00 m).
  7. De voorschriften voor lot 1 opgemaakt door de aanvrager worden vervangen door deze van opgemaakt door de stad Hasselt
  8. De gekapte kastanje moet vervangen worden door een inlandse boom (formaat 18/20), en dit in het eerst volgend plantseizoen na voltooiing van de werkzaamheden.
  9. De bestaande bomen in de voortuinstrook dienen maximaal bewaard te blijven.
  10. Indien een bijgebouw geplaatst wordt (met bijhorende inrit) dient deze zich te bevinden tegen de linker perceelsgrens zodat het bestaande talud met de bomen maximaal bewaard kunnen blijven."

#### **E. VASTSTELLING VAN DE UITVOERING VAN DE LASTEN**

Er blijkt uit een attest uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt van 24 december 2014 dat aan de voorwaarden van voornoemde verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging is voldaan en dat de loten derhalve mogen verkocht worden.

#### **II. AKTE VAN VERDELING**

Voormelde verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging staat de verdeling van voorgeschreven goed toe in twee kavels, met name:

Kavel 1 : een perceel bouwgrond voor open bebouwing, gelegen aan de Runkstersteenweg tussen huisnummers 342 en 344, gekadastreerd volgens titel sectie F deel van nummer 877/C, en volgens recente kadastrale gegevens sectie F deel van nummer 877/V, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van negen are achtenvijftig centiare (9a 58ca), zoals afgebeeld onder lot 1 op het hieraan gehechte verkavelingsplan;



De hiervoor vermelde oppervlakten zijn opgegeven zoals vermeld op het proces-verbaal van meting en afpaling, opgesteld door beëdigd landmeter-expert Bart Cleuren, te Hasselt, op 20 maart 2014.

De comparanten verklaren hierbij nogmaals uitdrukkelijk dat het wat betreft voormelde kavel 2 enkel een wijziging van de bestaande verkavelingsvergunning dd 14 juni 1963 betreft.

#### **III. LASTEN EN VOORWAARDEN**

## **A. Voorschriften van de openbare overheden**

De bepalingen uitgevaardigd door de openbare overheden zijn opgenomen in de verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging, in het verdelingsplan en de bijlagen. Als zodanig gelden zij voor de houder van de verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging en voor de verwervers van de loten, krachtens de wet, en zij worden in deze akte als inlichting overgenomen.

Deze voorschriften moeten nageleefd worden door de houder van de verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging, de verwervers van de kavels en hun rechtsopvolgers, voor zover zij niet door de bevoegde overheden gewijzigd worden. Deze voorschriften zijn niet van conventionele aard; zij zijn slechts van bestuurlijke aard.

Zij kunnen door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de houder van de verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging of van zijn rechtsopvolgers, en zonder verhaal jegens hem, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig deze bepalingen kunnen zij het voorwerp uitmaken van een wijzigende verdelingsakte.

Door het feit van de verwerving geeft de verwerver van een lot volmacht aan de houder van de verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging om hem te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze wijzigende akte.

## **B. De conventionele voorschriften**

Elke akte van overdracht of aanwijzing van een zakelijk recht betreffende een kavel van de verkaveling, moet bevatten :

- de uitdrukkelijke vermelding dat de verwerver een goede kennis heeft van het geheel van de bedingen en voorschriften in deze akte opgenomen en van de bijlagen, dat afschrift ervan aan hem werd overhandigd en dat hij zichzelf en zijn rechtsopvolgers er uitdrukkelijk toe verbindt al deze bedingen stipt na te leven, daar hij in alle rechten en verplichtingen ervan gesubrogeerd is;
- de verbintenis door de verwerver aanvaard om op zijn beurt, bij iedere latere vervreemding en in de akten die deze vaststellen, de naleving van deze bedingen en voorwaarden op te leggen;
- de overname van deze bedingen en voorwaarden ofwel woordelijk, ofwel door verwijzing naar onderhavige akte of naar een andere eerder overgeschreven akte waarin ze integraal zijn opgenomen.

De verwerver moet de erfdienstbaarheden naleven die zouden kunnen volgen uit de ligging van de goederen, en hij mag geen werken ondernemen die de naburige erven zouden kunnen schaden, of zij nu op een hoger, lager, of gelijk niveau liggen.

Elke verwerver van de kavels uit de verkaveling wordt geacht de verkochte grond onderzocht te hebben. Hij ontzegt zich derhalve het recht op enig verhaal tegen de verkoper wegens de aard en de staat van de bodem en van de ondergrond, of wegens al wat zich daarop of daarin zou bevinden, of nog wegens het niveau van de grondwaterlaag. De verkoper bedingt vrijstelling voor zich van elke aansprakelijkheid of waarborg uit dien hoofde, en met name van deze volgend uit de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek.

## **C. Algemene voorwaarden**

### **1. Verbintenis te bouwen**

Voor de gronden in deze akte beschreven, bestaat geen verplichting tot bouwen. De verwervers worden er evenwel op gewezen dat de stad krachtens de wettelijke bepalingen gerechtigd is een jaarlijkse belasting te heffen op de niet gebouwde gronden gelegen in een verkaveling.

De verwerver dient zelf zorg te dragen voor het indienen van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, overeenkomstig de voorschriften terzake en de voorwaarden van dit bestek.

## **2. Algemeen verkavelingsplan**

Elke verwerver zal dienen na te leven de rooilijnen, stroken "non aedificandi" en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en de bijlagen ervan, alsook de plannen aangehecht aan zijn akte van verwerving, voor zover zij niet gewijzigd zijn door de bevoegde overheden.

## **IV. AANGEHECHTE STUKKEN**

Bovendien hebben de comparanten aan de ondergetekende Notaris volgende stukken overhandigd om gehecht te blijven aan deze akte en te worden overgeschreven of neergelegd op het eerste hypotheekkantoor van Hasselt:

1. een eensluidend afschrift van de verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt op 30 januari 2014, met zijn bijlagen, bevattende onder meer:

- de stedenbouwkundige voorschriften;

- een exemplaar van het verkavelingsplan zoals goedgekeurd in bovenvermelde beslissing, waarvan een afschrift, door ondergetekende notaris voor eensluidend getekend, zal neergelegd worden op het voormelde bevoegde hypotheekkantoor;

2. een attest uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt de dato 24 december 2014 dat bevestigt dat aan de voorwaarden voldaan werd;

3. een exemplaar van het afpalingsplan, opgesteld door beëdigd landmeter-expert Bart Cleuren, te Hasselt, op 20 maart 2014, zoals neergelegd in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer 71325/10027.

De comparanten verklaren betreffende dit plan:

- dat dit plan zoals voormeld opgenomen werd in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer 71325/10027;

- dat dit plan sinds deze opname niet meer gewijzigd werd;

- dat de overschrijving ervan gevraagd wordt in toepassing van artikel 1, 4° lid Hypotheekwet.

- dat zij verzoeken het niet te registreren in toepassing van artikel 26, 3° lid, 2° van het Wetboek Registratierechten.

## **KOSTEN**

Bij het verlijden van de koopakten of vervreemdingsakten zal elke verwerver van een kavel ter ontlasting van de houder van de verkavelingsvergunning een forfaitair deel in de kosten van deze akte betalen.



## **ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De hypotheekbewaarder wordt ontslagen van de verplichting een ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

## **KEUZE VAN WOONST**

Ter uitvoering van deze akte doen de comparanten keuze van woonst in hun huidige of toekomstige woonplaats.

## **BURGERLIJKE STAND**

Ondergetekende Notaris bevestigt dat de aanduidingen van de burgerlijke stand van de comparanten juist zijn, op zicht van officiële stukken, zoals door de wet vereist.

De instrumenterende notaris bevestigt voorts de identiteit van de comparanten ook te hebben gecontroleerd op basis van de hem voorgelegde identiteitskaarten.

## **TEGENSTRIJDIGE BELANGEN**

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

## **RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek Diverse Rechten en Taksen)**

Het recht bedraagt vijftig euro (50€).

## **WAARVAN AKTE.**

Partijen verklaren het ontwerp van deze akte ontvangen te hebben op 23 januari 2015, en dat deze termijn voor hen voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken.

Na voorlezing, integraal wat betreft de hiertoe door de wet aangeduide gedeelten van de akte en de aan het oorspronkelijk meegedeelde ontwerp aangebrachte wijzigingen, en gedeeltelijk wat betreft de andere vermeldingen, en na volledige toelichting hebben de comparanten met mij, Notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd zes bladen geen renvooiën  
Op het registratiekantoor Hasselt I  
op 3 februari 2015  
Register 5 Boek 000 Blad 000 vak 2176  
Ontvangen: vijftig euro (€ 50,00)  
De Ontvanger

(volgen de aangehechte stukken met registratiereelas:)

Geregistreerd énéntwintig bladen geen renvooiën  
Op het registratiekantoor Hasselt I  
op 3 februari 2015  
Register 6 Boek 000 Blad 100 vak 0758

Ontvangen: honderd euro (€ 100,00)  
De Ontvanger

**Hasselt**

Hoofdstad van de Smaak  
Dienst ruimtelijke ordening – vergunningen

Vergadering van het college van burgemeester en schepenen van 30/01/2014

Dossiernr. HASSELT : 0025-1/IS/NP

Dossiernr. ROHM : 5.0071022/585.2

**Formulier V**

**WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 30 augustus 2013, werd ontvangen op 30 augustus 2013.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 september 2013.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Runkstersteenweg 342** en met als kadastrale omschrijving afdeling 5 sectie F nummer **877V**

Het betreft een aanvraag tot het wijzigen van een bestaande verkaveling.

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.

**advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **15/01/2014** Het advies luidt als volgt:

**OVERWEGEND GEDEELTE**

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2013 een gemotiveerd voorwaardelijk advies verleende; dat ik grotendeels kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat door het reduceren van de bouwrijke afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van minimum 5 meter naar minimum 3 meter, de evenwichtige ruimtelijke uitbouw van de verkaveling wordt doorbroken, doordat de maximale bouwdiepte met een hoogte van 6 meter is vastgelegd op maximum 17 meter volgens punt 3.C. van de geldende stedenbouwkundige voorschriften; dat aldus de mogelijkheid tot het creëren van een overdreven bouwvolume en privacyverstoring ontstaat; dat aldus de bouwdiepte op de verdieping voor lot 7 (lot 2) eveneens moet beperkt worden tot een aanvaardbare diepte of maximum 12 meter;



Overwegende dat de aanvraag past aldus in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

**BESCHIKKEND GEDEELTE****ADVIES****gunstig****Voorwaarden**

- De door het college van burgemeester en schepenen geformuleerde voorwaarden moeten gerespecteerd worden.
- Voor lot 7 (lot 2) wordt de bouwdiepte beperkt tot maximum 12 meter.

**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 werden 1 bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift luidt als volgt:

Wij wensen met dit schrijven onze opmerkingen kenbaar te maken betreffende punt:

**1.1.A.:**

Wat verstaat u onder zorgwoning? (art. 4.1.1.18°)

**1.2. en 1.3.:**

Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan indien deze dienst doen als bergplaats/garage, maar volgens artikel 1.3. mogen zijtuinen niet verhard worden, dus wij begrijpen **Geen** garage toelaatbaar in de zone voor koeren en hovingen.

**2.1.C.:**

Volgens plan: 11,16 M. in tegenstelling tot tekst: 5,69 M. nakijken en verduidelijken;

**3.3.:**

Op het plan wordt in de zone "voortuinstrook" mbt. **lot 1** aanduiding gegeven van 3 eiken op rij, dit zijn echter 4 beukenbomen met achterliggend nog 1 berk.  
Op ons perceel: **lot 877/k** staat de 5<sup>e</sup> beuk in rij -> wat ons zorgen baart is het doorbreken van het talud, voor het aanleggen van een oprit. Alleen op het plan is hier aanduiding van, maar in de tekst is er geen juiste omschrijving en meer bepaald situering.  
Indien het talud wordt voorzien volgens plan, dit betekent op de scheiding van **lot 877/k** en **lot 1** zal dit zeer nadelig zijn voor onze en één van de beukenbomen op **lot 1**. Graafwerkzaamheden die in de korte nabijheid van deze bomen zouden plaatsvinden kunnen nl. schade berokkenen aan deze mooie en oude bomen, tevens kan de stabiliteit van deze bomen geschaad worden, bvb door het beschadigen van de wortels!

Wij hopen dat er absoluut rekening wordt gehouden met het groene, landelijke en residentiële karakter wat mede door deze beuken rij wordt verwezenlijkt.

**Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in:**

- Een zorgwoning betreft een begrip uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en word als volgt beschreven in artikel 4.1.1.18°  
"zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:  
a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,



## Hasselt

Hoofdstad van de Smaak

Dienst ruimtelijke ordening – vergunningen

b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid.  
c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.  
d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,

2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

- De voorschriften opgemaakt door de aanvrager werden vervangen door de voorschriften opgemaakt door de stad Hasselt waarbij er een verduidelijkingen zijn ten opzichte van voorschriften van de aanvrager:

- bijgebouwen: bijgebouwen worden in de zone voor koeren en hovingen toegestaan waarbij de maximale oppervlakte beperkt wordt tot 30 m<sup>2</sup> en deze gebouwd kunnen worden in functie van berging/garage eigen aan residentieel gebruik.

- bouwdiepte en breedte zijn duidelijk weergegeven in de aangepaste voorstellen (bouwdiepte 12.00 + 5.00 m, breedte 5.00 m, afstand tot de linker perceelgrens minimaal 3.00 m, tot de rechter perceelgrens minimaal 5.00 m)

- de bestaande bomen in de voortuin dienen maximaal bewaard te blijven. Dit zal opgenomen worden in de voorwaarde van de verkaveling. Het uiteindelijke ontwerp zal voorgelegd worden aan de stedelijke groendienst ter beoordeling.

**externe adviezen:** zie motivatie college hieronder

**toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften:** zie motivatie college hieronder.

**toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:** zie motivatie college hieronder.

**watertoets:** zie motivatie college hieronder.

I het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

### OVERWEGEND GEDEELTE

#### Stedenbouwkundige basisgegevens

Overwegende dat het goed volgens het gewestplan Hasselt – Genk (KB 03/04/1979) gelegen is binnen een **woongebied met landelijk karakter**.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

#### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het perceel **gelegen is binnen de begrenzingen van de op goedgekeurde verkaveling nr. 0025 (loten 6 en 7)** bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer **7055v44**. Overwegende dat de verkaveling vervallen is voor lot 6.

#### Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag een wijziging van verkaveling betreft.

#### Stedenbouwkundige verordeningen

| Onderwerp                            | Datum gmr  | Datum BD   | Datum MB   | Datum BS   |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Wonen boven winkels                  | 16/12/1997 | 05/03/1998 | 18/09/1998 | 12/12/1998 |
| Gezinswoningen                       | 15/05/2007 | 12/07/2007 | /          | 27/08/2007 |
| Vergunningsplichtige bestemmingen en | 18/09/2007 | 29/11/2007 | /          | 14/01/2008 |



| bestemmingswijzigingen                                       |            |            |   |            |
|--|------------|------------|---|------------|
| Kosten infrastructuurwerken openbaar domein Blauwe Boulevard | 23/06/2009 | 20/08/2009 | / | 18/09/2009 |
| Woonkwaliteit  | 26/04/2011 | 11/08/2011 | / | 29/08/2011 |

Andere regelgevingen

| Onderwerp                 | Datum gmr  |
|---------------------------|------------|
| Kamers en studentenkamers | 25/04/2006 |

Overeenstemming met deze verordeningen

Overwegende dat het voorgestelde hiermee **in overeenstemming** is;

Wijzigingsbepalingen

Overwegende dat de wijziging betrekking heeft op de herconfiguratie van lot 7. Lot 6 (nu lot 1) wordt terug opgenomen in de verkaveling met de bijgevoegde voorschriften.  
Er wordt ook een wijziging gevraagd voor lot 7 (nu lot 2) met betrekking tot de inplanting ten opzichte van de rechter perceelsgrens: op minimaal 3.00 m in plaats van minimaal 5.00 m.

Andere zoneringsgegevens van het goed

///

Adviezen

///

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag **openbaar dient gemaakt** te worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er **één bezwaarschrift** werd ingediend;

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Historiek

Overwegende dat op desbetreffende perceel volgende bouwvergunningen werden afgeleverd:

1970/00116 XXXXXXXXXX Bouwen van een woning Vergund 04/05/1970

Overwegende op desbetreffende perceel volgende bouwvertredingen werden vastgesteld:

Watertoets

Het voorliggend verkevalingsvoorstel heeft **geen omvangrijke bebouwingsoppervlakte** en ligt **niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied**, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect (\*) beperkt zal zijn. Enkel zal door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt worden. Dit dient gecompenseerd te worden door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen in de **geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening**.

De controlerende architect dient er evenwel zorg voor te dragen dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk beperkt wordt; Hiertoe dienen alle technische en noodzakelijke maatregelen getroffen te worden, zoals bvb. groendaken, waterdoorlatende verhardingen, hemelwaterputten, bufferbekkens, pompgemalen, indijkingen, enz.... In de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem dient het schadelijk effect (\*) hersteld te worden of gecompenseerd;

## Hasselt

Hoofdstad van de Smaak

Dienst ruimtelijke ordening – vergunningen

- (\*) Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; Die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergunde geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen."

### M.E.R.- screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de wijziging van de perceelsconfiguratie van lot 7 (nu lot 2) en de opname van lot 6 (nu lot 1) in de verkaveling. Overwegende dat het perceel deel uitmaakt van een woonlint gelegen langs de Runkstersteenweg, een weg die Hasselt met het centrum van Stevoort verbindt. Overwegende dat ten zuiden van het woonlint de gronden voor agrarische doeleinden gebruikt worden.

Overwegende dat de aanvraag eveneens de kapping vraagt van een kastanjabomen en een den.

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat voorgesteld verkavelingsvoorstel verantwoord is in de ruimtelijke context. Overwegende dat 2 volwaardige bouwpercelen behouden blijven. Dat lot 1 nog een perceelsbreedte overhoudt van 19.16 m. Overwegende dat lot 2 wordt verbreed tot 20.84 m. Overwegende dat de voorschriften van lot 2 van de oorspronkelijke verkaveling behouden blijven met uitzondering van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten opzichte van de rechter perceelsgrens die naar 3.00 m wordt gebracht in plaats van 5.00 m. Overwegende dat de deze afstand aanvaardbaar is gezien het aanpalend perceel eveneens eigendom is van de aanvrager en bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 23/02/1999 teneinde de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor woningbouw, in principe éénvormig voor het ganse grondgebied te brengen op 3.00 m.

Overwegende dat de bijgevoegde voorschriften van de aanvrager vervangen worden door deze opgemaakt door de stad Hasselt, dit betreft een verfijning en een verduidelijking van de voorschriften van de aanvrager. Overwegende dat rekening houdende met de voorschriften de woning zich moeiteloos zal weten in te passen in de omgeving.

Overwegende dat het kappen van de 2 aangevraagde bomen (kastanje en den) verantwoord is. Deze bevinden zich in de te bebouwen zone, of net buiten de te bebouwen zone. Door graafwerkzaamheden voor de fundering zullen de wortels ernstig beschadigd worden, waardoor de stabiliteit niet meer te garanderen. De gekapte kastanje boom dient vervangen te worden door een nieuwe inlandse boom met een minimum maat van 18/20. Dit het eerst volgende plantseizoen na voltooiing van de bouwwerkzaamheden.

De bestaande eiken op het perceel bevinden zich in de voortuinstrook en dienen maximaal bewaard te blijven.

Overwegende dat de bijgevoegde motivaalnota opgesteld door de ontwerper wordt bijgetreden.

### 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, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

**VOORWAARDELIJK GUNSTIG** voor de wijziging van de perceelsconfiguratie van lot 7 (lot 2) waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens rechts naar 3.00 m wordt gebracht.

**VOORWAARDELIJK GUNSTIG** voor lot 1



BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN VAN 30/01/2014 HET VOLGENDE:

**Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning tot het wijzigen van de verkaveling af aan de aanvrager.**

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

1. De initiatiefnemer moet steeds voldoen aan de reglementen van de nutsbedrijven
2. de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven :
  - De door het college van burgemeester en schepenen geformuleerde voorwaarden moeten gerespecteerd worden.
  - Voor lot 7 (lot 2) wordt de bouwdiepte beperkt tot maximum 12 meter.
3. Deze verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging wordt afgeleverd onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een verkavelingsvergunning/vergunning tot verkavelingswijziging houdt geen enkele beslissing in betreffende het bestaan of de uitoefening van die rechten.
4. De riolering dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
5. De aansluiting op de riolering of op de al dan niet ingebuisde gracht(en) dient aangevraagd bij Infrac, middels een daartoe voorzien aanvraagformulier.
6. De overige voorschriften voor lot 7 (nu lot 2) blijven behouden met uitzondering van de bouwdiepte op de verdieping (max. 12.00 m).
7. De voorschriften voor lot 1 opgemaakt door de aanvrager worden vervangen door deze van opgemaakt door de stad Hasselt.
8. De gekapte kastanje moet vervangen worden door een inlandse boom (formaat 16/20), en dit in het eerst volgend plantseizoen na voltooiing van de werkzaamheden.
9. De bestaande bomen in de voortuinstrook dienen maximaal bewaard te blijven.
10. Indien een bijgebouw geplaatst wordt (met bijhorende inrit) dient deze zich te bevinden tegen de linker perceelsgrens zodat het bestaande talud met de bomen maximaal bewaard kunnen blijven.

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:

## Hasselt

Hoofdstad van de Smaak

Dienst ruimtelijke ordening – vergunningen

1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;

2° de toezichhoudende 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 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 vervalttermijn 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 vijfjarentermijn, 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 dentengevolge 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.

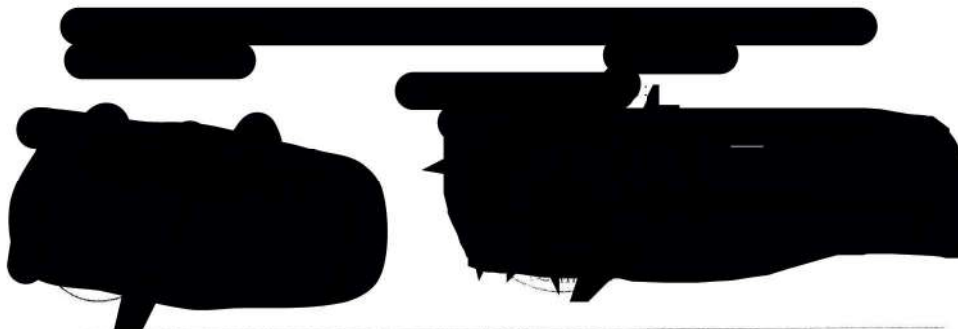
§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning 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.

**Vanwege het college:**

A large black rectangular redaction covers the signature area, obscuring the names and titles of the officials representing the college.



Dossier nr : 0025/1 / aantal kavels : 1  
Gemeente : Hasselt  
Aanvrager : [REDACTED]

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst en de grootte van de percelen leent zich voor een residentieel gebruik.                     | • <i>ééngezinswoningen</i>  |
| [REDACTED]   |   |
| Voorzieningen voor 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. | • zorgwoning<br><br>- er dient een <u>motivatiernote</u> bijgebracht te worden waaruit deze functie duidelijk blijkt. |



### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li> <li>- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</li> <li>- Er dient een <u>motivatiemotiva</u> opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossingen die hiervoor geboden worden.</li> </ul> </li> </ul> |

### 1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>De vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Stallingen voor huisdieren kunnen enkel toegestaan worden in functie van de huiskavel (geen handel of dgl.) – er dient een <u>motivatiemotiva</u> bijgebracht te worden die het specifiek gebruik en de omvang van de stalling ondubbelzinnig omschrijft.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan als berging in functie van de woonbestemming.</i></li> </ul> |

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift                                       |
|---|--|
| <p>Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Private tuinen</li> </ul> |

## 2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>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 bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.</li><li>• 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.);</li><li>- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• vloerpeil:<ul style="list-style-type: none"><li>- max. 0.3m boven het straatniveau</li></ul></li><li>• bouwdiepte:<ul style="list-style-type: none"><li>- <u>op de verdieping</u><ul style="list-style-type: none"><li>- max. 12m</li></ul></li><li>- <u>op het gelijkvloers</u><ul style="list-style-type: none"><li>- maximaal 17 m met behoud van min. 10m diepe tuinzone</li></ul></li></ul></li><li>• bouwhoogte:<ul style="list-style-type: none"><li>- maximaal 2 bouwlagen</li><li>- Kroonlijsthoogte / dakrand : max. 6.50m</li><li>- gelijkvloerse uitbreiding : max 4.00m</li><li>- Schakelvolumes : max. 3.50m.</li></ul></li><li>• dakvorm:<ul style="list-style-type: none"><li>- vrij binnen de grenzen van een volume gevormd door 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6.5m en een symmetrisch zadeldak van 45°</li></ul></li><li>- gelijkvloerse uitbreiding: plat</li><li>• oppervlaktes:<ul style="list-style-type: none"><li>- alle wooneenheden dienen te voldoen aan de minimumnormen opgelegd door de sociale huisvestingsmaatschappij (VMSW)</li></ul></li><li>• Terrassen op verdieping:<ul style="list-style-type: none"><li>- Te voorzien binnen het maximaal toegelaten bouwvolume.</li></ul></li></ul> |



## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE (BOUWVORM<sup>o</sup>)

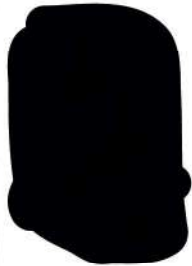
| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Open bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken.</b><br/>(Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open geveels. Voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod)</li></ul> |

#### 2.1.B. INPLANTING

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>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 <b>zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant.</b> Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>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.</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• de voorgevel in het verlengde van de woning op het bestaande lot 7 (nu lot 2).</li></ul> <p>De inplanting gebeurt zoals weergegeven.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de bouwvrije strook aan de westkant heeft een breedte van 5.00 m.</li><li>- de bouwvrije strook aan de oostkant van het perceel bedraagt 3.00 m.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Terrassen op de verdieping moeten gelegen zijn binnen het maximaal toegelaten bouwvolume, moeten voldoen aan het burgerlijk wetboek.</li></ul> |

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua <b>duurzaamheid en uitzicht</b> verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gevelmaterialen:<ul style="list-style-type: none"><li>- Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.</li></ul></li><li>• dakbekleding:<ul style="list-style-type: none"><li>- vrij</li></ul></li><li>• Bij geschakelde bebouwing dienen de materialen (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context.</li><li>• Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in <b>dezelfde volwaardige gevelmaterialen</b> afgewerkt worden als de overige gevels.</li></ul> <p>Bij aansluiting op de bestaande aangrenzende constructies worden de zichtbaar blijvende geveldelen eveneens afgewerkt met dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels – kleur overeen te komen met de buur.</p> <p>Een afwerking – wachtgevel (snelbouw of dergelijk) kan enkel indien:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tegenbouw gegarandeerd is,</li><li>- er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar en</li><li>- er een <u>motivatiemotiva</u> wordt bijgebracht betreffende deze afwerking.</li></ul> |



## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>Bij de inplanting van de bijgebouwen 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.</p> <p>Binnen de voorziene achtertuintenstroken kunnen, tegen de perceelsgrenzen eventueel constructies aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de <u>aanpalende eigenaar</u> moet <u>schriftelijk in kennis worden gesteld</u> indien de constructie zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie. Plaatsing tegen de perceelsgrens kan enkel indien deze laatste geen gegrond bezwaar indient.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>tot maximum 48m achter de rooilijn aan de linkerzijde van het perceel. Indien een inrit naar dit bijgebouw voorzien wordt dient dit voorzien te worden in de zijdelingse bouwrijze strook links.</li> <li>Op 1m van de perceelsgrens bij groenaanleg (draad met klimop, haag,...)</li> <li>Of</li> <li>Tegen de perceelsgrens volgens de voorwaarden gesteld in de toelichting</li> </ul> |

### 2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p>De vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan het hoofdgebouw en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>bouwhoogte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- één bouwlaag</li> <li>- kroonlijst of dakrand max. 3.0 m</li> <li>- nokhoogte max. 4.5m</li> </ul> </li> <li>dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> <li>vrij binnen de grenzen van het maximum omschreven volume.</li> </ul> </li> <li>totaaloppervlakte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 30 m<sup>2</sup> en max. 1/5 van de tuinzone (gemeten vanaf de achtergevellijn)</li> </ul> </li> </ul> |

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p>De vrijstaande bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gevelmaterialen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...)</li> <li>- De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen -- kleur en materiaal overeen te komen met de buur</li> </ul> </li> </ul> |

### 3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| Bij de inplanting van de gebouwen en de bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. | Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen. |

#### 3.2. INRITTEN en VERHARDINGEN

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.</p> <p><i>Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving, de veiligheid, de waterhuishouding en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Er dient een motievennota bijgebracht te worden die de voorgaande punten verantwoord.</i></p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle <b>verhardingen</b> 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<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</li><li>• Alle verhardingen dienen minimum 0.5m van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven.</li><li>• <b>Inritten</b> voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt te 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, de rest van het terrein dient niet- overrijdbaar afgesloten te worden.</li><li>• <b>Inritten naar ondergrondse garages mogen zich enkel in de voor- en zijtuinstrook bevinden. Ze mogen over de eerste 5m vanaf de rooilijn een maximale helling hebben van 4%.</b></li></ul> |

#### 3.3. BESTAANDE GROENELEMENTEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| Al de groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwvraag. | <ul style="list-style-type: none"><li>• De bestaande <b>hoogstammige bomen en houtwallen</b> moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</li></ul> |

#### 3.4. AFSLUITINGEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p><b>Afsluitingen</b> moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <p>* <i>de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien afsluiting in een ander materiaal als groenaanplanting wordt voorzien Plaatsing kan enkel indien deze laatste geen gegrond bezwaar indient</i></p> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Aard<ul style="list-style-type: none"><li>- Groenaanplanting</li><li>- Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam, esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn. Enkel vanaf de achtergevellijn en tot een max. lengte van 10m. <i>Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting</i></li></ul></li><li>• Hoogte:<ul style="list-style-type: none"><li>- Voor de voorgevellijn: max. 1m</li><li>- Achter de voorgevellijn: max. 2m</li></ul></li></ul> |



NIETIGE BLADZIJDE