

202310045

dd.09.02.2023

2220007

Verkaveling/
grondafstand

Heden, negen februari tweeduizend drieëntwintig,

voor mij, **meester Natalie Cabes**, notaris te Houthalen-Helchteren,
zijn verschenen:

Bekwaamheid

De partijen verklaren bekwaam te zijn om deze handeling te stellen en niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend, niet te zijn betrokken in een procedure van faillissement, van staking van betalingen of van eenvoudige vraag tot uitstel of tot minnelijk of gerechtelijk concordaat.

1. VERKAVELINGSAKTE

1.1. Beschrijving van het verkavelde eigendom

GEMEENTE ZONHOVEN, derde afdeling, een blok grond aan de Bremstraat, kadastraal bekend volgens titel sectie F nummers

594/G/8 en 594/M/20P0000, thans kadastraal bekend sectie F nummers 0594G8P0001 en 0594M20P0000, met een oppervlakte volgens titels en eveneens volgens kadaster van vierentwintig are negenendertig centiare (2.439 m²).

1.2. Titel van eigendom

1.3. Verkaveling (vergunning en plan)

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven van 21 december 2021 werd voor het bovenbeschreven goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitgereikt, met gemeentelijk dossiernummer: 7204.V.MI/06\01/, kenmerk omgevingsloket: OMV_2021085181, kenmerk bestendige deputatie Limburg 2022_DEP_00079. Deze laatste kende op datum van 15 juni 2022 Het verkavelingsplan is opgemaakt door landmeter-expert Dirk Landuyt te Vorselaar op 18 oktober 2022 en omvat 4 kavels:

- kavel nummer 1, met voorafgaand identificatienummer 594 X25 P0000, met een breedte aan de Bremstraat van tien meter drieënveertig centimeter en een oppervlakte volgens meting van zeven are zevenendertig centiare negenentwintig vierkante decimeter (737,29m²);
- kavel nummer 2, met voorafgaand identificatienummer 594 Y25 P0000, met een breedte aan de Bremstraat van tien meter drieënvijftig centimeter en een oppervlakte volgens meting van zes are zesennegentig centiare negenentachtig vierkante decimeter (696,89m²);
- kavel nummer 3, met voorafgaand identificatienummer 594 Z25 P0000 met een breedte aan de Bremstraat van zeventien meter drieënvijftig centimeter en een oppervlakte volgens meting van negen are vierenzeventig centiare vijfentachtig vierkante decimeter (974,85m²);
- kavel nummer 4, met voorafgaand identificatienummer 594 A26 P0000, met een oppervlakte volgens meting van tweeëndertig centiare eenentachtig vierkante decimeter (32,81m²).

De kavels met de nummers 1 en 2 zijn bestemd voor half-open bebouwing; de kavel met het nummer 3 is bestemd voor open bebouwing; de kavel met het nummer 4 is uit de verkaveling gesloten.

De verkavelingsvergunning met zijn algemene en bijzondere stedenbouwkundige voorschriften worden als bijlage bij deze akte gevoegd

om er één geheel mee uit te maken;

Het verkavelingsplan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met referentienummer 71433-10483 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit plan zal - na door comparanten en ondergetekende notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Comparanten vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° van het Wetboek der Registratierechten en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet. Comparanten verzoeken de overschrijving van dit plan in toepassing van artikel 1, laatste lid Hypotheekwet.

De gemeente Zonhoven heeft op 7 februari 2023 een attest uitgereikt waaruit blijkt dat alle in bovenvermelde verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of dat voor de uitvoering van de lasten een afdoende financiële waarborg is gestort.

1.4. Voorschriften en voorwaarden

De voorschriften door de publieke overheden uitgevaardigd en die in de verkavelingsvergunning en zijn bijlagen voorkomen, worden aan de verkavelaars en de verkrijgers der kavels opgelegd overeenkomstig de wet; deze voorschriften moeten door hen worden nageleefd, voor zover zij niet door de bevoegde overheden worden gewijzigd. Deze voorschriften worden niet geacht te zijn vastgesteld bij overeenkomst en zijn enkel van bestuurlijke aard. Zij kunnen bijgevolg door de bevoegde overheden worden gewijzigd zonder tussenkomst van de verkavelaars of hun rechtsopvolgers en zonder verhaal tegen hen.

De aanduidingen op het verkavelingsplan en in de verkavelingsakte van de breedte, diepte en oppervlakte van de verschillende loten van de verkaveling zijn slechts benaderend. Er wordt dienaangaande dan ook geen enkele waarborg verleend door de verkavelaar. Foute maten en oppervlakten op het verkavelingsplan en in de verkavelingsakte kunnen geen aanleiding geven tot nietigverklaring van de vervreemding of tot aanpassing van de prijs of van de voorwaarden, ook al overtreft het verschil tussen de uitgedrukte oppervlakte en de werkelijk oppervlakte één twintigste.

De verkrijgers van de kavels en hun rechtverkrijgenden uit welke hoofde ook mogen zich beroepen op alle rechten en moeten zich onderwerpen aan alle verplichtingen van de tegenwoordige eigenaars die in de voorgaande titels voorkomen en die nog van toepassing zijn en niet gewijzigd zijn door beslissingen van de bevoegde overheden.

Alle geschillen die mochten rijzen over de oppervlakte en de gemeenschappelijke grenzen der kavels, moeten beslecht worden door de landmeter die het plan heeft opgemaakt; deze zal optreden als scheidsrechter overeenkomstig de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek. Zijn beslissing is bindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

2. KOSTELOZE AFSTAND

De naamloze vennootschap Shape Free Invest, verder genoemd "de

lees: een
omgevingsvergunning
het kopie bevoeg
ingesteld kopie de
verpunning appale-
veed door de gemeen-
te Zonhoven op 21.12.22
Verzendingspost
kennel.

[Handwritten signature]

[Handwritten letter B]



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

overdrager" verklaart over te dragen onder de gewone waarborg als naar rechte, voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypothecaire schulden, inschrijvingen en overschrijvingen, lasten, voorrechten en alle andere welkdanige beletselen, en dit overeenkomstig het hierboven vermelde gemeenteraadsbesluit om een erkende reden van openbaar nut, namelijk om ingelijfd te worden in het openbaar domein, aan en ten voordele van de gemeente Zonhoven, verder genoemd **"de overnemer"**, vertegenwoordigd als gezegd en verklarende te aanvaarden, ten algemene nutte, de volle eigendom van het hierna beschreven onroerend goed.

2.1. Beschrijving van het overgedragen goed

GEMEENTE ZONHOVEN, eerste afdeling, een strook grond aan de Bremstraat, kadastraal bekend sectie F deel van nummers 0594G8P0001 en 0594M20P0000, met voorafgaand identificatienummer 594 A26 P0000, groot tweeëndertig centiare eenentachtig vierkante decimeter (32,81m²), hetzij kavel nummer 4 van de hierboven beschreven verkaveling, verder genoemd **"het overgedragen goed"**.

2.2. Titel van eigendom

De naamloze vennootschap Shape Free Invest is eigenaar van het bovenbeschreven onroerend goed zoals hierboven beschreven staat.

2.3. Recht van voorkoop

Ondergetekende notaris bevestigt na raadpleging van het e-voorkooploket dat er geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is op het thans overgedragen onroerend goed.

2.4. Voorwaarden

2.4.1. Het bovenbeschreven goed wordt overgedragen in de gelegenheid waarin het zich thans bevindt, met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn ze niet bekend, en zonder waarborg betreffende de uitgedrukte oppervlakte, al was het verschil een twintigste of meer. Het goed wordt eveneens overgedragen met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen die de scheiding uitmaken tussen het overgedragen goed en de aanpalende eigendommen.

De overdrager verklaart dat het overgedragen goed bij zijn weten niet is bezwaard met enige erfdienstbaarheid en dat hijzelf er geen heeft toegestaan.

2.4.2. Het goed wordt overgedragen met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Dienaangaande verklaart ondergetekende notaris dat, bij nazicht op de KLIM-website en op basis van de verklaring van de verkopers, het thans overgedragen goed niet is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen.

2.4.3. Uit een opzoeking bij het geoloket "Atlas der buurtwegen",

elektronisch raadpleegbaar via de website www.geopunt.be, en bij het geoloket "Atlas van de Buurtwegen" van de provincie Limburg, elektronisch raadpleegbaar via www.geo.limburg.be, verricht door ondergetekende notaris blijkt dat er, volgens de Atlas der Buurtwegen, over het onroerend goed een buurtweg en/of gemeenteweg loopt.

De verkoper verklaart dat na raadpleging van de atlas der buurtwegen over het goed een buurtweg "Weg n° 16" loopt.

De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de ligging van voornoemde buurtweg. De koper treedt dienaangaande in de rechten en verplichtingen van de verkoper voor zover ze nog van toepassing.

2.4.4. De overnemer verkrijgt de eigendom en het genot van het overgedragen goed vanaf heden. De overdrager verklaart uitdrukkelijk dat het goed niet is verhuurd of verpacht; derhalve verkrijgt de overnemer er eveneens vanaf heden de vrije beschikking over.

2.4.5. De overnemer moet de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen betreffende het overgedragen goed betalen en dragen vanaf heden, in voorkomend geval pro rata temporis.

2.4.6. De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en op artikel 129 Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

Op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde kaarten, verklaart de notaris dat het hierbij overgedragen onroerend goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering;
- niet gelegen is in signaalgebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een recent overstroomd gebied;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;

De overdrager bevestigt tevens dat het hierbij overgedragen goed recent niet overstroomd is en dat het bij zijn weten niet gelegen is in één van voormelde gebieden.

2.4.7. Alle kosten, rechten en erelonen van de kosteloze afstand komen voor rekening van de overnemer.

2.5. Ruimtelijke Ordening

2.5.1. Algemeen

Indien het overgedragen goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, moet de overnemer zich gedragen naar alle desbetreffende voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de overdrager te kunnen uitoefenen.

2.5.2. Verklaringen van de overdrager

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top, a circled 'B' in the middle, and other scribbles at the bottom.



2.5.2.1. De overdrager verklaart geen verzekering te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op het overgedragen goed te kunnen bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

2.5.2.2. De overdrager verklaart dat het overgedragen goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen of besluit tot onteigening.

2.5.2.3. De overdrager verklaart dat hij betreffende het goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

2.5.2.4. De verkopers verklaren geen kennis te hebben gekregen dat het goed opgenomen werd op de lijst van het archeologisch patrimonium van het Vlaams Gewest, of dat er betreffende het goed maatregelen en/of richtlijnen zouden zijn ontworpen of getroffen overeenkomstig de wet betreffende de bescherming van landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten

2.5.2.5. De overdrager verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

2.5.3. Informatie van de notaris

2.5.3.1. De notaris vermeldt met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening:

- dat er voor het overgedragen goed een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, namelijk op 17 april 1958 voor het bouwen van een woonhuis, dossiernummer 71066_1958_73, gemeentelijk dossiernummer 1958/00093, op 20 augustus 1970 voor het verbouwen en vergroten van een woning, dossiernummer 71066_1970_102, gemeentelijk dossiernummer 1970/00112, op 9 mei 2005 voor het bouwen van een kippenstal/nachtverblijf voor hobbypluimvee, dossiernummer 7106_2005_271, gemeentelijk dossiernummer 2005/09929;

- dat volgens het plannenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed woongebied is;

- dat er met betrekking tot het overgedragen goed geen dagvaardingen zijn uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat voor desbetreffend onroerend goed geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, hetgeen de overdrager bevestigt;

- dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- dat het goed is begrepen in een verkaveling, zoals hierboven be-

schreven; dat deze dient als bijstelling van de verkavelingsvergunning uitgereikt op 5 juni 2000, dossiernummer 71066_2000_242, gemeentelijk dossiernummer 7204.V.MI/06, dossiernummer van Arohm 7204VMI-00006V01 (vergunning niet vervallen).

2.5.3.2. De overnemer verklaart dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar vóór het verlijden van de authentieke akte is uitgereikt.

2.5.3.3. Uit vastgoedinformatie verstrekt door de gemeente Zonhoven op 20 januari 2023 blijkt dat er met betrekking tot goed diverse stedenbouwkundige verordeningen of bouwverordeningen zijn vastgelegd.

De kopers erkennen een fotokopie van deze informatie ontvangen te hebben. Ondergetekende notaris vestigt er wel hun aandacht op dat de gemeente Zonhoven deze informatie slechts verstrekt onder alle voorbehoud en zonder enige verantwoordelijkheid.

2.5.3.4. Voor zover de voorafgaande overeenkomst niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, wijst ondergetekende notaris de partijen op:

- artikel 6.1.1, eerste lid 4° van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, dat de sanctie bij niet naleving van de informatieplicht vervat in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6 van deze codex, vastlegt op een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en/of een geldboete van 26,00 tot 400.000,00 euro;

- artikel 6.3.1 van zelfde codex, dat de overnemer toelaat de overdracht door de rechtbank te doen vernietigen wegens inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst.

2.5.3.5. De overnemer verklaart overeenkomstig het tweede lid van zelfde artikel 6.3.1 deze vordering tot vernietiging niet meer te willen invoeren, daar zij thans in het bezit zijn van alle door de codex opgelegde informatie. De overnemer verklaart uitdrukkelijk te afstand te doen van de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.



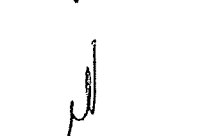

2.5.3.6. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op het overgedragen goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

2.5.3.7. De overnemer erkent dat er werd verwezen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening in verband met vergunningsplichtige werken; waarvan de tekst terug te vinden is op de website van de overheid onder de link <http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/codex/codex.doc>.

2.5.3.8. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

2.6. Bodemdecreet

2.6.1. De overdrager verklaart dat het overgedragen goed geen risicogrond is, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet.

2.6.2. De overdrager verklaart dat de overnemer vóór de ondertekening van deze akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten die betrekking hebben op het overgedragen goed en die de OVAM heeft uitgereikt op 25 januari 2023 met kenmerk 20230047867 en 20230047866. De inhoud van deze bodemattesten luidt als volgt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest .

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer> .

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

2.6.3. De overdrager verklaart met betrekking tot het overgedragen goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de overnemer of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover de voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw is afgelegd, neemt de overnemer de risico's voor eventuele bodemverontreiniging alsook de schade en de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich; de overnemer verklaart dat de overdrager daarvoor niet tot vrijwaring zal gehouden zijn.

2.7. Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3).

Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten. Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten de volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk

goedgekeurd beheersplan.

- Een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals de naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit van de Vlaamse Regering van zestien februari tweeduizend en een). Hiervan kan enkel worden afgeweken op grond van de artikels 47 en 87 van het Bosdecreet.
- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

2.8. Prijs

Deze overdracht gebeurt kosteloos.

2.9. Registratierchten

Deze akte bevat de overdracht in der minne van een onroerend goed te algemenen nutte. De overnemer, de gemeente Zonhoven, is wettelijk gehouden de kosten van deze akte te betalen en te dragen; zij vraagt toepassing van artikel 2.9.6.0.3 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

3. SLOTVERKLARINGEN

3.1. De eigenaars verklaren bij deze de Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie uitdrukkelijk te ontslaan van het doen van enige ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte.

3.2. Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten (natuurlijke personen) haar is aangetoond met hun identiteitskaart.

Voor de rechtspersonen bevestigt de notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

De partijen bevestigen de juistheid van deze gegevens.

3.3. De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, par. 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris manifest tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijk onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet medelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large signature at the top, a circled 'B' in the middle, and several smaller marks below.

heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad hebben verstrekt.

3.4. Partijen zijn door de instrumenterende notaris erop gewezen dat een digitaal afschrift van deze akte kan geraadpleegd worden via www.naban.be aan de hand van de elektronische identiteitskaart of via de app ItsMe. De partijen verklaren voorts te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

3.5. Recht op geschriften (WDRT): het recht bedraagt 100,00 euro.

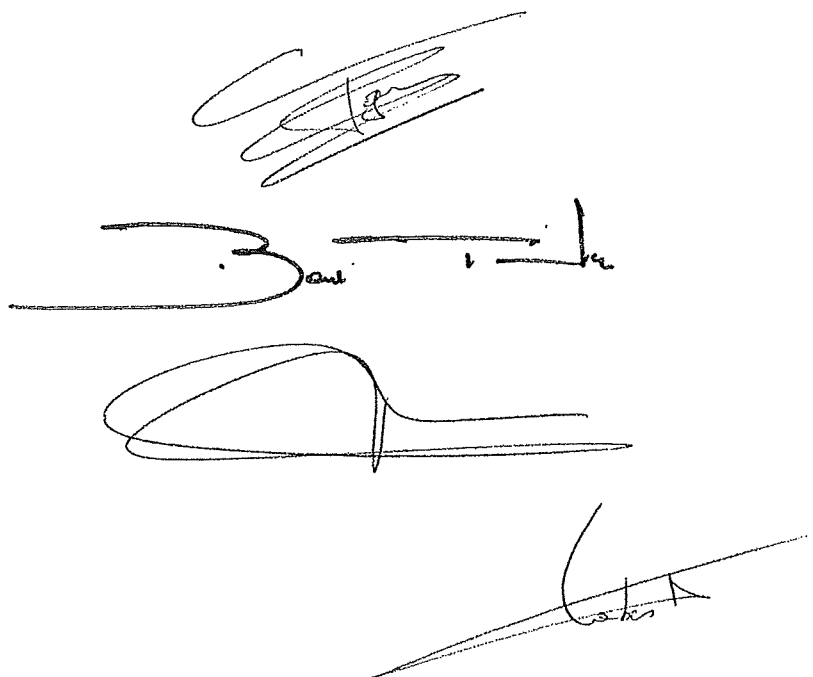
4. SLOT VAN DE AKTE

Het ontwerp van de akte werd vooraf naar de partijen verzonden op 24 januari 2023.

Zij erkennen van het ontwerp kennis gekregen te hebben en bevestigen meteen dat zij het tijdig hebben ontvangen.

Bijgevolg kan de voorlezing van de akte beperkt blijven tot de identiteitsgegevens van de notaris en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en de wijzigingen die aan het ontwerp zijn aangebracht.

Na integrale toelichting van zowel de akte als van de bijlage en gedeeltelijke voorlezing ervan, is deze akte, door mij in minuut opgemaakt, verleden in het gemeentehuis te Zonhoven op datum hierboven vermeld en vervolgens door de comparanten en mij notaris ondertekend.





Gemeenteraad
Besluit

GOEDGEKEURD
Zitting van 25 oktober 2021
Stadsontwikkeling - Planning en Vergunningen

- 12 Aanvaarding wegtracé en gratis grondafstand ter verbreding van het wegtracé bij bijstelling van de verkavelingsaanvraag 7204.V.MI/06\01 Bremstraat 13, 13A en 15 - Goedkeuring**

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Sofie Vanoppen, voorzitter ; de heer Johny De Raeve, burgemeester; de heer Bram De Raeve, 1ste schepen; de heer Frederick Vandeput, 2de schepen; de heer Johan Vanhoyland, 3de schepen; de heer Frank Vandebek, 4de schepen; de heer Johan Schraepen, 5de schepen; mevrouw Ria Hendriks, voorzitter BCSD; de heer Yannick Aerts; mevrouw Inge Becks; de heer Pol Bos; de heer Jean-Paul Briers; mevrouw Nathalie Claes; mevrouw Libera Crescente; de heer Bart Heleven; mevrouw Katrien Hoebbers; de heer Lennert Kippers; de heer Kris Knuts; de heer Johny Lenskens; de heer Sven Lieten; de heer Steven Reynders; de heer Céderique Schellis; mevrouw Karen Schillebeeks; de heer Dominic Tholen; mevrouw Lieve Vandeput; de heer Martin Vandereyt; de heer Bart Vanhorenbeek
de heer Bart Telen, algemeen directeur

Beschrijving

Bevoegdheid

- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017;
- het decreet houdende de gemeentewegen d.d. 03/05/2019;
- de decreten van de Vlaamse Regering houdende de regeling voor het Vlaamse Gewest van het administratief toezicht op de gemeenten;
- de omzendbrief BB2010/02 van het Agentschap Binnenlands Bestuur d.d. 12/02/2010, betreffende vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, ocmw's en besturen van de erkende erediensten - procedure;
- decreet betreffende de omgevingsvergunning d.d. 25/04/2014 en het besluit betreffende de omgevingsvergunning d.d. 27/11/2015;
- het verkavelingsreglement goedgekeurd door de gemeenteraad van 13/11/1980 en de wijziging d.d. 15/09/2003.

Verwijzingsdocumenten

- Het verkavelingsplan
- Akkoordverklaring gratis grondafstand voor inlijving bij het openbaar domein door eigenaar
- Rooilijnplan

Felten context en argumentatie

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande bijgebouwen en het bestaande hekwerk aan de straatzijde en het bijstellen van de verkaveling 7204.V.MI/06 naar 3 loten, waarvan loten 1 en 2 voor halfopen bebouwing en lot 3 voor open bebouwing. Vooraan de desbetreffende loten wordt er een strook grond kosteloos afgestaan aan de gemeente.

Door de gratis grondafstand van 32,81ca verbreedt het openbaar domein.

Een akkoordverklaring voor de gratis en onbelaste grondafstand voor inlijving van de grond in het openbaar domein van de gemeente Zonhoven werd reeds ondertekend overgemaakt door de heer Van Goubergen Tom namens Shape Free Invest NV, elgenaars van het perceel 3de afdeling, sectie F, 594G8 en 594M20.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad besluit de gratis grondafstand en het ontwerp tracé van de weg, zoals weergegeven op het ingediend verkavelingsplan, goed te keuren.
Dit omvat de voorliggende strook van 32,81ca uit het verkavelingsontwerp.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking op voorwaarden van:

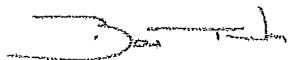
- het bekomen van een vergunning voor het slopen van de bestaande bijgebouwen en het bestaande hekwerk aan de straatzijde en het bijstellen van de verkaveling 7204.V.MI/06 naar 3 loten, waarvan loten 1 en 2 voor halfopen bebouwing en lot 3 voor open bebouwing.
- op datum akte effectieve gratis grondafstand aan de gemeente van het voorliggend lot met een oppervlakte van 32,81ca.

Artikel 3

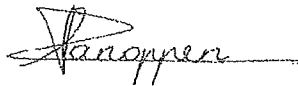
De gemeenteraadsbeslissing zal opgenomen worden in de bijstelling van de verkaveling met dossiernummer 7204.V.MI/06/01 en tevens overgemaakt worden aan:

- de aanvragers;
- Ruimte Vlaanderen;
- dienst contractmanagement;
- dienst patrimonium.

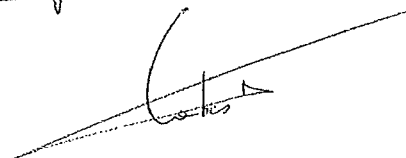
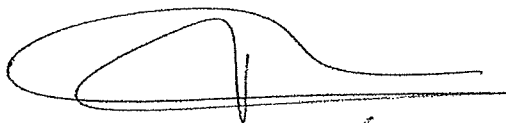
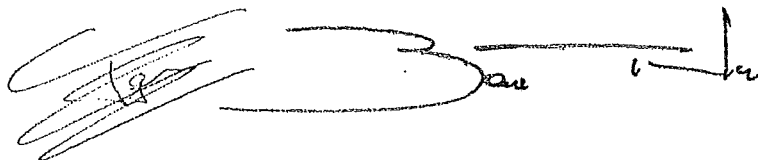
Aldus beslist in bovenvermelde zitting
Namens de Gemeenteraad



Bart Telen
algemeen directeur



Sofie Vanoppen
voorzitter





p r o v i n c i e Limburg

Directie Omgeving - Omgevingsvergunning

De deputatie
van de provincie Limburg

Zie beslissing zoals hierna vermeld.

BESLUIT

Artikel 1

Verlenen van een omgevingsvergunning in laatste aanleg, op naam van de heer Dirk Landuyt, Fazantenlaan 50 te 2290 Vorselaar (advies d.d. 15 juli 2021 van De Watergroep te volgen, advies d.d. 12 augustus 2021 van Fluvius te volgen en advies d.d. 3 augustus 2021 van Proximus te volgen), voor het project "het slopen van de bestaande bijgebouwen en het bestaande hekwerk aan de straatzijde en het bijstellen van de verkaveling 7204.V.MI/06 naar 3 loten, waarvan loten 1 en 2 voor halfopen bebouwing en lot 3 voor open bebouwing", gelegen ter plaatse Bremstraat 15, 3520 Zonhoven.

Referentie
2022_DEP_00079

1/11



**De deputatie
van de provincie Limburg**

Gelet op de gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg ingevolge het beroep van de heer Yvo Brouwers en mevrouw Christine Mangelschots, Bremstraat 11 te 3520 Zonhoven ingediend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven d.d. 21 december 2021, waarbij aan de heer Dirk Landuyt, Fazantenlaan 50 te 2290 Vorselaar een voorwaardelijke omgevingsvergunning werd verleend voor het slopen van de bestaande bijgebouwen en het bestaande hekwerk aan de straatzijde en het bijstellen van de verkaveling 7204VMI0006V01 naar 3 loten, waarvan loten 1 en 2 voor halfopen bebouwing en lot 3 voor open bebouwing, te Zonhoven ter plaatse Bremstraat 15;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen (hierna afgekort als OVD);

Gelet op het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen (hierna afgekort als OVB);

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen (hierna afgekort als VCRO);

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);

Gelet op het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;

Omschrijving van het project

Gelet op de aanvraag van de heer Dirk Landuyt, Fazantenlaan 50 te 2290 Vorselaar, ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven op 11 mei 2021, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel grond in 3 loten, waarvan loten 1 en 2 voor halfopen bebouwing en lot 3 voor open bebouwing (inclusief bijstelling bestaande verkaveling),



p r o v i n c i e Limburg

Directie Omgeving - Omgevingsvergunning

De deputatie
van de provincie Limburg

Zie beslissing zoals hierna vermeld.

BESLUIT

Artikel 1

Verlenen van een omgevingsvergunning in laatste aanleg, op naam van de heer Dirk Landuyt, Fazantenlaan 50 te 2290 Vorselaar (advies d.d. 15 juli 2021 van De Watergroep te volgen, advies d.d. 12 augustus 2021 van Fluvius te volgen en advies d.d. 3 augustus 2021 van Proximus te volgen), voor het project "het slopen van de bestaande bijgebouwen en het bestaande hekwerk aan de straatzijde en het bijstellen van de verkaveling 7204.V.MI/06 naar 3 loten, waarvan loten 1 en 2 voor halfopen bebouwing en lot 3 voor open bebouwing", gelegen ter plaatse Bremstraat 15, 3520 Zonhoven.

Beroep ingesteld door de heer Yvo Brouwers en mevrouw Christine Mangelschots, Bremstraat 11 te 3520 Zonhoven, tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven d.d. 21 december 2021.

Referentie
2022_DEP_00079

1/11



**De deputatie
van de provincie Limburg**

Gelet op de gewone vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg ingevolge het beroep van de heer Yvo Brouwers en mevrouw Christine Mangelschots, Bremstraat 11 te 3520 Zonhoven ingediend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven d.d. 21 december 2021, waarbij aan de heer Dirk Landuyt, Fazantenlaan 50 te 2290 Vorselaar een voorwaardelijke omgevingsvergunning werd verleend voor het slopen van de bestaande bijgebouwen en het bestaande hekwerk aan de straatzijde en het bijstellen van de verkaveling 7204VMI0006V01 naar 3 loten, waarvan loten 1 en 2 voor halfopen bebouwing en lot 3 voor open bebouwing, te Zonhoven ter plaatse Bremstraat 15;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen (hierna afgekort als OVD);

Gelet op het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen (hierna afgekort als OVB);

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen (hierna afgekort als VCRO);

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);

Gelet op het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;

Omschrijving van het project

Gelet op de aanvraag van de heer Dirk Landuyt, Fazantenlaan 50 te 2290 Vorselaar, ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven op 11 mei 2021, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van een perceel grond in 3 loten, waarvan loten 1 en 2 voor halfopen bebouwing en lot 3 voor open bebouwing (inclusief bijstelling bestaande verkaveling),

met betrekking tot een terrein gelegen te Zonhoven ter plaatse Bremstraat 15, kadastraal gekend: Afdeling 3, Sectie F, perceelnr.(s) 594G8 en 594M20;

Gelet op gewijzigde projectinhoud V2 d.d. 20 mei 2021 met volgende motivering;
"...Document belofte van grondafstand toegevoegd na telefonische contactname met het gemeentebestuur van Zonhoven..."

Gelet op de gewijzigde projectinhoud V3 d.d. 19 juni 2021 met volgende motivering;

"...
 - *De motivatienota werd op vraag van het bestuur aangepast*
 - *Het omgevingsplan met weergave van de bestaande toestand werd aangepast, eveneens op vraag van het bestuur.*
 - *Het eigendomsattest werd aangevraagd bij het kantoor Rechtszekerheid te Hasselt 1. Telefonisch werd meegedeeld dat het volstaat dat dit attest wordt bijgevoegd voor afgifte van de verkavelingsvergunning en dat het dossier hierdoor geen vertraging zal oplopen. Ten bewijze dat het attest effectief werd aangevraagd werd deze mail dd. 9 juni 2021 in kopie gezet aan de dienst Ruimtelijke Ordening van Zonhoven.*
 - *Zoals telefonisch meegedeeld kunnen de stedenbouwkundige handelingen voor het slopen van constructies niet ingegeven worden indien de optie 'verkavelingsaanvraag' werd aangeklikt. Ook dit zou geen beletsel zijn voor de afhandeling van het dossier..."*

Procedureverloop

Gelet op het ontvankelijk en volledig verklaren van de vergunningsaanvraag door het bevoegde bestuur op 13 juli 2021;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven d.d. 21 december 2021 en de daarin ontwikkelde motieven tot het verlenen van de voorwaardelijke omgevingsvergunning;

Gelet op de bekendmaking van de bestreden beslissing overeenkomstig de bepalingen van afdeling 3 van het OVD;

Gelet op het beroep van de heer Yvo Brouwers en mevrouw Christine Mangelschots, Bremstraat 11 te 3520 Zonhoven, ingediend op 26 januari 2022, via het omgevingsloket; dat het beroep werd ingediend binnen de voorgeschreven termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing; dat gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift werd bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen en aan de vergunningsaanvrager; dat bij het beroepschrift het bewijs was gevoegd van betaling van de dossiertaks voor behandeling van het beroepsdossier; dat het beroepschrift voldoet aan de bepalingen van artikel 73 en volgende van het OVB en daarom ontvankelijk en volledig verklaard werd door de provinciale omgevingsambtenaar op 16 februari 2022;

Gelet op het feit dat in deze procedure geen advies van de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie vereist is, omdat dit beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen over een aanvraag die de gewone vergunningprocedure doorloopt, niet beantwoordt aan één van de voorwaarden opgenomen in artikel 41 van het OVB;

Gelet op het verzoek om advies d.d. 16 februari 2022 van de provinciale omgevingsambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente en de belanghebbende adviserende diensten vermeld in artikel 35 en/of 37 van het OVB;

Gelet op de devolutieve werking van het beroep; dat naar aanleiding van het ingestelde beroep de beslissing van de deputatie in de plaats komt van het hierboven vermelde besluit van het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven;

Adviezen

Gelet op volgende adviezen die verleend werden in fase van eerste aanleg aan het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven;

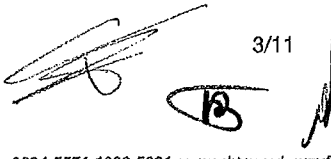
- Gunstig advies d.d. 15 juli 2021 van De Watergroep;
- Gunstig advies d.d. 12 augustus 2021 van Fluvius;
- Gunstig advies d.d. 3 augustus 2021 van Proximus;

Gelet op volgende adviezen die verleend werden in fase van laatste aanleg aan de deputatie;

- Gunstig voor de aanvraag (ongunstig advies voor het beroep) d.d. 16 februari 2022 van het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven; omwille van volgende overwegingen; *"...Het college van burgemeester en schepenen beslist het ingediende beroep negatief te beoordelen en behoudt het standpunt van 21/12/2021..."*

Referentie
 2022_DEP_00079

3/11



Standpunten

College van Burgemeester en Schepenen

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven de vergunning onder volgende voorwaarden verleende (samengevat);

- adviezen na te leven;
- gratis grondafstand;
- te voldoen aan de voorwaarden gesteld door de Dienst Facilitair management. Het gevraagde plan dient te worden aangeleverd aan de dienst Vergunningen en handhaving, uiterlijk 3 maanden na verlening van de vergunning. Indien uit dit plan blijkt dat er vergunningsplichtige handelingen werden gesteld (kappen bomen), dient dit ter regularisatie te worden opgenomen in de omgevingsaanvragen voor het bouwen van de woningen;
- voorwaarden in verband met de watertoets, hemelwaterbuffering en drainage;
- kosten nutsleidingen ten laste van de aanvrager;
- archeologische toevalsvondsten te melden;
- wijzigingen aan het openbaar domein ten laste van de aanvrager;
- verplichte sloop bestaande constructies;
- paalstenen te plaatsen aan de rooilijn;
- de verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing;
- vervreemding van de loten kan pas nadat aan alle voorwaarden is voldaan;
- de gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling;

Beroeper

Overwegende dat tegen de vergunningsbeslissing beroep ingesteld werd met volgende argumenten;

- bezwaar tegen wijzigen van 2 loten open bebouwing naar 3 loten nl. één open bebouwing en twee half-open in een rustige straat in buitengebied/ aan de rand van de gemeente waar het overgrote deel van de bestaande woningen gelijkvloerse woningen zijn;
- bezwaar tegen wijzigen van één bouwlaag naar twee bouwlagen (vorige aanvragen voor twee bouwlagen werden verboden omwille van het straatbeeld);
- verlies van direct zonlicht;
- inbreuk op de privacy;
- risico op stabiliteitsproblemen voor bestaande woningen;
- reeds verstoord straatbeeld door twee half-open woningen naast Bremstraat 11;

Gelet op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar d.d. 12 mei 2022, overeenkomstig artikel 63/1 van het OVD;

Historiek

Gelet op de volgende vergunningen en beslissingen die met betrekking tot het hierboven vermelde project en/of terrein reeds werden genomen;

- verkavelingsvergunning: 7204VM10006V01 dd. 5 juni 2000 voor één lot voor open bebouwing;

Beoordeling

Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

Gewestplan

Overwegende dat het terrein gelegen is in een woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979;

dat in deze gebieden de voorschriften van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen gelden;

dat voorliggende aanvraag niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied;

RUP, BPA of verkaveling

Overwegende dat het terrein niet begrepen is in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat het terrein niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat een deel van het terrein deel uitmaakt van een vergunde niet- vervallen verkaveling 7204VM10006V01 dd. 5 juni 2000;

Verordeningen

Gelet op volgende stedenbouwkundige verordeningen;

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit Vlaamse regering van 5 juli 2013 en latere wijzigingen);

Watertoets

Referentie

2022_DEP_00079

4/11

Gelet op artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het perceel niet overstromingsgevoelig is en de verkavelingsvergunningsaanvraag geen wegens of andere verharding omvat; dat de aanvraag de watertoets doorstaat;

Mer/Mer-screening

Overwegende dat het project onder het toepassingsgebied van Bijlage III van het besluit inzake projectmilieueffectenrapportage van 10 december 2004 en latere wijzigingen valt, nl. rubriek 10.b. "...stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)..."; dat de aanvraag getoetst werd aan de criteria van bijlage II van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM); dat door het college van burgemeester en schepenen van Borgloon geoordeeld werd dat in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn zodat bijgevolg het project niet MER-plichtig is;

Natuurtoets

Overwegende dat het project niet gelegen is in gebieden van het VEN en het IVON, noch in de buurt ervan, het dichtstbijzijnde gebied op circa 900 meter afstand ligt, zodat gesteld kan worden dat het project geen onvermijdbare en onherstelbare schade aanrichtten zal aan de natuur van het VEN;

Archeologienota

Overwegende dat voor het project geen voorafgaand archeologisch onderzoek vereist is; Overwegende dat de melding van archeologische toevalsvondsten wettelijk verplicht is volgens artikel 5.1.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013;

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de omgeving

Overwegende dat het perceel gelegen is te Zonhoven, Bremstraat 15 in een residentiële omgeving in de woonkern Terdonk; dat links en rechts vrijstaande woningen liggen; dat een deel van het perceel aan de linkerzijde lot 1 (820m²) van de verkaveling 7204VMI0006V01 dd. 5 juni 2000 is en bestemd is voor oprichting van een één- of tweegezinswoning met twee bouwlagen onder de kroonlijst;

Overwegende dat in het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zonhoven in verband met Zonhoven - Terdonk gesteld wordt dat:

*" 5.5.3. Beleid voor de Nederzettingsstructuur
Zonhoven is binnen de nederzettigsstructuur van de provincie geselecteerd als hoofddorp met Terdonk, Halweg en Termolen als woonkernen. De behoefte aan bijkomende woningen voor het totale regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk voor de periode 1992-2007 is, door het Vlaamse gewest, vastgelegd op 17.477 woongelegenheden. De gemeentelijke taakstelling voor Zonhoven, Hasselt en Genk zal vastgelegd worden bij de afbakening van de stedelijke gebieden."*

... " 3.3. HERKENBARE DEELRUIMTEN EN HUN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

... Deelruimte 1d Terdonk

De deelruimte Terdonk is duidelijk afgebakend door de lijninfrastructuren N74 en de spoorweg in het oosten en het westen en door de natuurlijke structuren Roosterbeek en Slangenbeek in het noorden en het zuiden. De gewenste ontwikkelingsperspectieven voor deze deelruimte zijn weinig verschillend van die van de deelruimte 1c Halweg. Beide deelruimten zijn wel afzonderlijke kernen en als woonkern geselecteerd in het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg.

De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling situeren zich op vlak van:

Concentratie van wonen in een goed uitgeruste kern met een eigen identiteit.

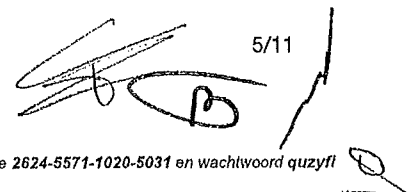
Een kwalitatieve woonomgeving die primeert.

Het functioneren als volwaardige woonkern door het in stand houden van de belangrijkste voorzieningen eigen aan een woonkern

Het beleid richt zich naar :

- Versterking van de bebouwde structuur.*
- Verdichting door de realisatie van wooninbreiding.*
- Een dichtere bebouwingstructuur in het hart van de woonkern.*
- Een voorzieningenaanbod op niveau van de woonkern.*
- Blijvende verweving van functies met respect voor het wonen.*
- Afwerking van de randen of de overgangszones naar het vijfgebied toe.*
- Creëren van veilige relaties tussen de verschillende voorzieningen.*

Referentie
2022_DEP_00079

5/11


- De oversteekbaarheid van de N72 op strategische plaatsen optimaliseren.
- De natuurlijke structuren; in het zuiden de Slangbeekvallei en in het noorden de Roosterbeekvallei."

" 6.1. NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

6.1.1. Algemeen

Zonhoven ligt in de banlieue van 'het stadsgewest' Hasselt – Genk'. Door de suburbanisatietendens heeft er zich door de jaren heen een sterke vergroeiing en verweving van de nederzettingsstructuur gemanifesteerd. Zo onderscheiden we een sterk verstedelijkt gebied waarbinnen het wonen een prioritaire plaats heeft ingenomen. Binnen deze zone bevinden zich naast Zonhoven-centrum ook de kernen Halveweg, Terdonk, Termolen en het verstrengeld woonlint Elkene – Berkenen – Kolveren."

"...De kern van Terdonk situeert zich tussen de Langeschouwenstraat en de Schutenseweg. In dit gebied zal gestreefd worden naar een woningdichtheid van 15 tot 20 wo/ha. Aan de rand kan een iets lagere dichtheid toegepast worden met voor gans de woonkern een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha. De openbare voorzieningen (sporthal, basisschool, kerk jeugdlokale en terreinen) zijn geconcentreerd en vormen een kleine enclave binnen het woongebied achter de bebouwingwand langs de N72. Een vlotte bereikbaarheid ervan en veilige oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers van de Beringersteenweg zal mede bijdragen tot een hechtere kern. Voorzieningen, handel en diensten op niveau van de woonkern zullen zich concentreren in de kern. Voor lokale bedrijvigheid geldt ook hier het algemeen verwevenheidsprincipe. Bedrijven worden toegelaten in het woongebied maar mogen de eigenlijke functie van het gebied niet hinderen. In functie van mogelijke toekomstige ontwikkelingen wordt de recreatiezone aan de Schutenseweg, die nu in landbouwgebruik is, behouden voor openbare bestemmingen (bv. sport, recreatie, treinopstapplaats)."

" 4.4.4. Kwalitatief gemeentelijk woonbeleid

In het woonbeleid wordt zeker de nadruk gelegd op de kwaliteit.

Dit betekent dat :

- Een aantal kleine woongebiedjes verder bebouwd worden om de woonomgeving verder af te werken.
- Het beleid sturend optreedt bij moeilijk te realiseren centrumprojecten in de kern van Zonhoven.
- In het kader van sociale huisvesting acties ondernomen worden.
- In het kader van bejaardenhuisvesting de nodige maatregelen ondernomen worden om aan deze specifieke huisvestingsbehoefte te voldoen.
- In de woonkernen Halveweg, Terdonk en Termolen een beleid tot ruimtelijke kernversterking gevoerd wordt.
- Woongebieden verdicht worden door inbreiding, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, met respect voor het behoud van de woonkwaliteit, de leefbaarheid en de landschappelijke omgeving en in harmonie met de omgevende bebouwing. Rekening houdend met verkeer en mobiliteit en (zeker bij grotere projecten) met openbaar vervoer voorzieningen."

" 10.3. DE GEWENSTE ONTWIKKELING VOOR TERDONK

Terdonk heeft een eigen identiteit die ruimtelijk waarneembaar gemaakt moet worden. De woonkern kan zich naar binnen uitbreiden op het niveau van de kern door een gefaseerde realisatie van kleinere projecten. De kwaliteit van de woonomgeving primeert. Volgende beleidslijnen en elementen van de gewenste structuur worden vooropgesteld:

- Versterking en verdichting van de bebouwde structuur door de realisatie van wooninbreiding in de kern.
- Een dichtere bebouwingstructuur in het hart van de woonkern tussen de Lange Schouwenstraat en de Schutenseweg nastreven. In dit gebied zal gestreefd worden naar een woningdichtheid van 15 tot 20 wo/ha. Aan de rand kan een iets lagere dichtheid toegepast worden met voor gans de woonkern een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha.
- Terdonk zal functioneren als een volwaardige woonkern door het in stand houden van de belangrijkste voorzieningen eigen aan deze woonkern.
- Andere functies dan wonen kunnen, zolang ze het woonklimaat niet aantasten (verwevingprincipe). Het handelsapparaat en bedrijvenklimaat kunnen zich op lokaal niveau ontwikkelen, bestendigen en bundelen, gekoppeld aan een traag verkeersregime.
- De openbare voorzieningen (sporthal, basisschool, kerk jeugdlokale en terreinen) zijn geconcentreerd en vormen een kleine enclave binnen het woongebied achter de bebouwingwand langs de N72. Een vlotte bereikbaarheid ervan en veilige oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers van de Beringersteenweg zal mede bijdragen tot een hechtere kern.
- Afwerking van de randen of de overgangszones naar het vjvergebied toe.
- Creëren van veilige relaties tussen de verschillende voorzieningen hierbij zal de oversteekbaarheid van de N72 op strategische plaatsen geoptimaliseerd moeten worden.
- In functie van mogelijke toekomstige ontwikkelingen wordt de recreatiezone aan de Schutenseweg, die nu in landbouwgebruik is, behouden voor openbare bestemmingen (bv. sport, recreatie, treinopstapplaats)."

Beschrijving van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag een verkaveling met 3 loten voorziet (7are37ca, 6are97ca en 9are75ca) voor het oprichten van twee woningen in half-open bebouwing links en één vrijstaande woning rechts;

Referentie

2022_DEP_00079

6/11

dat de woningen een maximale bouwdiepte van 17 meter op het gelijkvloers en 10 meter op de verdieping hebben, twee bouwlagen en plat of hellend dak, een voorgevelbreedte van circa 7m50 voor de half-open woningen en 9 meter voor de vrijstaande woning, dat ze ingeplant worden op 5 meter van de rooilijn en minstens 3 meter van de zijperceelsgrenzen; dat in de zijtuin een carport mogelijk is mits akkoord van aanpalende; dat de woondichtheid circa 13 woningen per hectare is; dat het verkavelingsplan aan de straat een strook voorziet met een oppervlakte van 32.81m² tot aan de rooilijn om kosteloos aan de gemeente af te staan;

Overwegende dat in functie van het bouwrijp maken van de loten de aanvraag de sloop van twee bergingen (3m op 7m en 3m70 op 3m70) en het rooien van coniferen, struiken en een rij laagstammige bomen voorziet; dat de verkaveling het behoud van 4 hoogstambomen in de achtertuin van lot 1 voorziet;

Beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

Gelet op artikelen 4.3.1 - 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) de beoordelingsgronden voor stedenbouwkundige aanvragen bepalen;

Overwegende dat met toepassing van artikel 4.3.1 VCRO gesteld kan worden dat er voor de aanvraag geen specifieke voorschriften gelden, dat de aanvraag getoetst wordt aan de voorschriften van het gewestplan en de algemene criteria voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat een verkaveling voor 3 loten voor residentiële bebouwing verenigbaar is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het gewestplan voor woongebied;

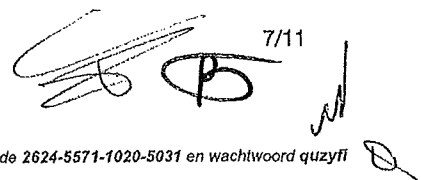
Overwegende dat het project het verkavelen van een perceel van circa 24are in woongebied in 3 loten met een gemiddelde oppervlakte van circa 8are of het realiseren van een woondichtheid van circa 13 woningen per hectare; dat dit een lage tot gemiddelde dichtheid is die in de gewenste structuur voor Terdonk past nl. een woonkern met een gemiddelde woondichtheid van 15 woningen per hectare; dat de woondichtheid verenigbaar is met de in de omgeving bestaande woondichtheid en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor de woonkern Terdonk;

Overwegende dat de verkaveling woningen in half-open bouwvorm met twee bouwlagen en hellend dak voorziet afwijkend van de woningen in de omgeving die overwegend vrijstaande woningen zijn met één bouwlaag en hellend dak; dat er bezwaar geuit tegen de afwijkende typologie die niet in het straatbeeld zou passen, licht- en zoninval zou wegnemen van het enige raam van de leefruimte in de zijgevel van beroeper (buur links, Bremstraat 11) en zou leiden tot abnormale privacyhinder door inkijk in de zijgevelramen van woonkamer en badkamer; dat beroeper bij zijn beroepschrift het grondplan van zijn woning en foto's voegt om dit te verduidelijken;

Overwegende dat de verkaveling voor lot 1 naast de buur links (Bremstraat 11) de inplanting voorziet van een half-open gekoppelde woning op 3 meter van de perceelsgrens met carport in deze zijtuin; dat volgens de verkavelingsvoorschriften voor het bouwen van een carport in de zijtuin het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist is; dat het hoofdvolume van de woning ingeplant wordt op ongeveer gelijke voorgevellijn als de naastliggende woning links; dat volgens de verkavelingsvoorschriften de maximale bouwdiepte van het hoofdvolume met twee bouwlagen en hellend dak van de nieuwbouwwoning 10 meter is; dat de hoofdolumes van beide woningen ongeveer naast elkaar zullen staan; dat de zijgevel van de naastliggende woning links zuid-west georiënteerd is en het raam van de leefruimte zich in de achterste helft van de zijgevel van het hoofdvolume bevindt, dat dit betekent dat te verwachten valt dat de zon schuin tot in de late namiddag over de aanbouw tot op het raam van de leefruimte van de aanpalende woning zal vallen en er geen abnormale schaduw hinder te verwachten valt; dat de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving; dat er geen abnormale hinder te verwachten valt door de inplanting van een bouwvolume met twee bouwlagen op 3 meter van de perceelsgrens; dat verminderde licht- en zoninval en inkijk in de zijgevelramen te beoordelen zijn als normale hinder in woongebied; dat hierbij opgemerkt dient te worden dat ook de vergunde verkaveling d.d.2000 reeds de bouwmogelijkheid voor een tweewoonst met twee bouwlagen op 3 meter van de perceelsgrens voorzag;

Overwegende dat Terdonk uitgerust is met een kleuter- en lagere school (De Horizon), voorziening voor jeugdactiviteit (Achter de Kerk Terdonk), lokale bedrijvigheid, ... dat de locatie gelegen is op circa 500 meter van de verkeersas N74 Noord-Zuid en nabij het spoor, dat de locatie gelegen is en een goed uitgeruste kern en goed ontsloten is (zie ook hierboven: beschrijving van de omgeving met verwijzing naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan), dat de manier van verdichten met grondgebonden woningen in half-open en open bouwvorm gangbaar is in (rood ingekleurd) woongebied, dat de half-open bouwplaatsen in de omgeving verantwoord zijn in functie van het bereiken van een gewenst ruimtelijk rendement in de kern van Terdonk;

Referentie
2022_DEP_00079

7/11


Overwegende dat er bezwaar geuit wordt tegen mogelijke schade en stabiliteitsproblemen voor bestaande woningen ten gevolge van droogzuiging;
dat mogelijke stabiliteitsproblemen voor aanpalende woningen geen weigeringsgrond vormt; dat de afstand tussen de woningen 6 meter is en de bouwheer geacht wordt om de bouwwerken uit te voeren volgens de regels van de goede praktijk; dat indien er zich toch schade zou voordoen en er geen akkoord bereikt wordt om dit op te lossen een burgerrechtelijke rechtbank zich hierover zal dienen uit te spreken;
dat de deputatie niet bevoegd is om zich naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag uit te spreken over burgerrechtelijke zaken;

Overwegende dat de te slopen bergingen, coniferen, struiken en gerooide rij bomen geen bijzondere waarde hebben, dat er geen bezwaar is tegen de sloop en rooien ervan in functie van het bouwrijp maken van de percelen;

Overwegende dat met toepassing van artikel 4.3.3 en 4.3.4 VCRO gesteld kan worden dat uit de verleende adviezen blijkt dat het project verenigbaar is met de normen en doelstellingen die gehanteerd worden in de andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening mits de adviezen gevolgd worden;

Overwegende dat met toepassing van artikelen 4.3.5 t/m 4.3.8 VCRO gesteld kan worden dat de Bremstraat een voldoende uitgeruste weg is; dat het project geen betrekking heeft op het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning of een voor het publiek toegankelijk gebouw en dat het perceel niet getroffen is door een rooilijn of achteruitbouwstrook;

Openbaar onderzoek

Overwegende dat er zes analoge bezwaarschriften ingediend werden;
dat de bezwaren hernomen werden in het beroepschrift;

Hoorrecht

Overwegende dat de beroeper heeft gevraagd om gehoord te worden in dit dossier; dat alle partijen werden opgeroepen en op het onderhoud de heer Yvo Brouwers, de heer Dirk Landuyt en de heer Tom Van Gouwbergen zijn verschenen; dat de opmerkingen geformuleerd door de aanwezige partijen tijdens de hoorzitting, werden besproken en in overweging werden genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

Conclusie

Overwegende dat uit voorgaande overwegingen blijkt dat het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, onder de voorwaarde dat;

- advies d.d. 15 juli 2021 van De Watergroep te volgen;
 - advies d.d. 12 augustus 2021 van Fluvius te volgen;
 - advies d.d. 3 augustus 2021 van Proximus te volgen;
- en onder de lasten dat;
- gratis grondafstand van delen van de percelen met nr. 594G8 en 594M20 (totaal 32,81 m²), gelegen binnen de rooilijn KB 01/10/1977, zoals weergegeven op het verkavelingsplan van landmeter-expert Dirk Landuyt dd. 23/04/2021;
 - na het afleveren van het attest conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten te worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling;

Overwegende dat het om voorgaande overwegingen past de omgevingsvergunning te verlenen mits naleving van de in dit besluit opgelegde voorwaarden;

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 §1. Aan de heer Dirk Landuyt, Fazantenlaan 50 te 2290 Vorselaar wordt, onder de voorwaarden bepaald in dit besluit, de omgevingsvergunning verleend voor een nieuwe verkaveling en het bijstellen van de verkaveling 7204VM0006V01, met als voorwerp:

- het verkavelen van gronden in loten 1 en 2 (HOB) en lot 3 (OB);
- met betrekking tot een terrein gelegen te Zonhoven ter plaatse Bremstraat 15, kadastraal gekend: Afdeling 3, Sectie F, perceelnr.(s) 594G8 en 594M20

§2. De plannen, gevoegd als bijlagen bij dit besluit, maken er een integraal deel van uit.

Artikel 2 De in artikel 1 bedoelde vergunning wordt verleend voor onbepaalde duur.

Artikel 3 De in artikel 1 bedoelde vergunning wordt verleend:

§1. Voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen:

- onder volgende voorwaarden:
 - o advies d.d. 15 juli 2021 van De Watergroep te volgen
 - o advies d.d. 12 augustus 2021 van Fluvius te volgen
 - o advies d.d. 3 augustus 2021 van Proximus te volgen
- onder volgende lasten:
 - o gratis grondafstand van delen van de percelen met nr. 594G8 en 594M20 (totaal 32,81 m²), gelegen binnen de rooilijn KB 01/10/1977, zoals weergegeven op het verkavelingsplan van landmeter-expert Dirk Landuyt dd. 23/04/2021
 - o na het afleveren van het attest conform artikel 4.2.16§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de verkaveling in een officiële akte gegoten te worden. De gemeente dient in kennis te worden gebracht van de akte van neerlegging van de verkaveling

Artikel 4 De beslissing wordt ter beschikking gesteld van:

- 1) de vergunningsaanvrager, met name de heer Dirk Landuyt, Fazantenlaan 50 te 2290 Vorselaar
- 2) de beroeper, met name de heer Yvo Brouwers en mevrouw Christine Mangelschots, Bremstraat 11 te 3520 Zonhoven
- 3) het college van burgemeester en schepenen van Zonhoven, Kerkplein 1 te 3520 Zonhoven
- 4) de adviesinstanties, vermeld in artikel 35 en/of 37 die advies verlenen in eerste aanleg

Artikel 5 De beslissing wordt, overeenkomstig de artikelen 56 t.e.m. 63 van het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning van 25 april 2014 (OVb), bekendgemaakt door:

- 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59;
- 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60;
- 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61;
- 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62;
- 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63;

Artikel 6 Tegen deze beslissing is geen georganiseerd administratief beroep mogelijk.

Er kan enkel nog een beroep ingesteld worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Ellips-gebouw, Koning Albert II-laan 35 bus 81 in 1030 Brussel.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunningshouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 (van het OVD) of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° (...)
- 6° de leidend ambtenaar van het departement Omgeving, of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde
- 7° de leidend ambtenaar van het agentschap Innoveren & Ondernemen of bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- [8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.]

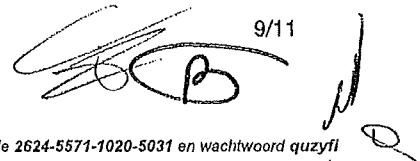
De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52 (van het OVD) wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

Het beroep moet met een verzoekschrift tot vernietiging, al of niet gepaard gaande met een vordering tot schorsing op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending worden ingesteld binnen een vervalt termijn van 45 dagen, die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

Referentie
2022_DEP_00079

9/11





p r o v i n c i e Limburg

directie Omgeving

Omgevingsvergunning

PLANNENLIJST BEROEP OMGEVINGSVERGUNNING OMV_2021085181 - de heer Yvo Brouwers en mevrouw Christine Mangelschots V/ de heer Dirk Landuyt horende bij het besluit van de deputatie d.d. 9 juni 2022 - Projectinhoud V3

Plannenlijst aanvraag stedenbouwkundige handelingen:

- Omgevingsplan aangepast bestaande toestand Bremstraat Zonhoven.pdf
- Legende.pdf
- Verkavelingsontwerp (bijstelling verkaveling) Bremstraat Zonhoven.pdf

Verkavelingsvoorschriften (zie dossierstukken > Ander dossierstukken)

- Stedenbouwkundige voorschriften.pdf

Referentie
2022_DEP_00079


10/11


Aanwezig

de heer Jos Lantmeeters, gouverneur-voorzitter; mevrouw Inge Moors; de heer Tom Vandeput; de heer Bert Lambrechts; de heer Igor Philtjens, leden; de heer Wim Schoepen, provinciegriffier


Hasselt d.d. 2022-06-15

De verslaggever,

 Elektronisch ondertekend door Inge Moors


Inge Moors


De provinciegriffier,

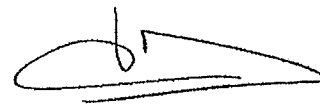
 Elektronisch ondertekend door Wim Frank Schoepen



Wim Schoepen

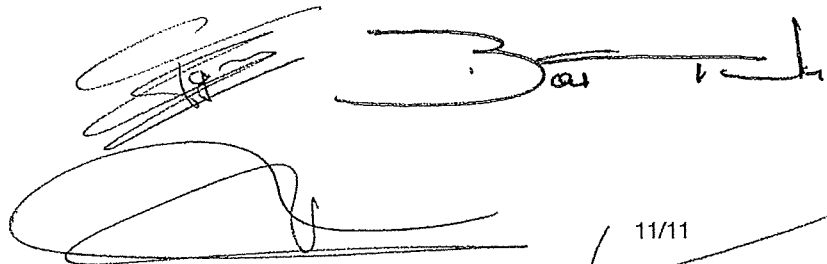
De gouverneur-voorzitter,

 Elektronisch ondertekend door Jozef André Lantmeeters



Jos Lantmeeters

Referentie
2022_DEP_00079



11/11

GEMEENTE: ZONHOVEN - 3E AFDELING SECTIE F NUMMERS 594G8, 594M20

Aanvraag omgevingsvergunning voor het bijstellen van verkaveling ref.7204.VMI. Verkavelingsplan

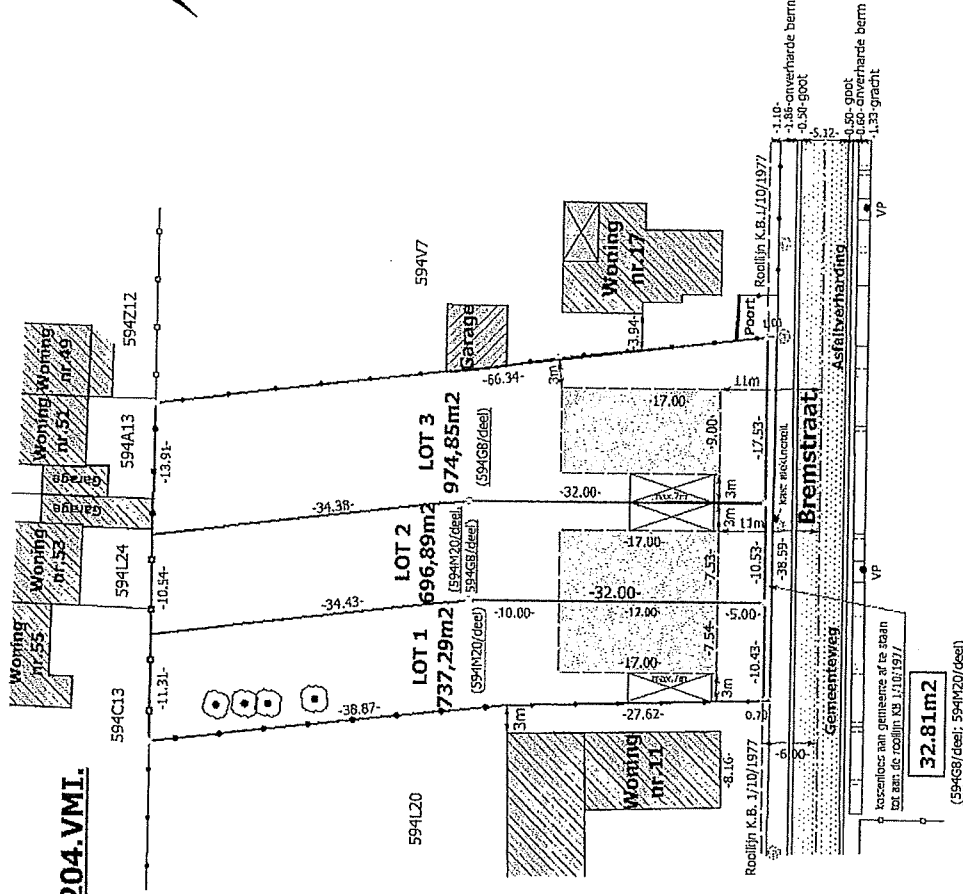


De aanvraag omvat:
 * het verkavelen van het perceel in drie loten waarvan 2 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor vrijstaande bebouwing.
 * het slopen van de draadafsluiting en poort (straatzijde)
 * het slopen van de bergplaats in de tuin

Nutsvoorzieningen in de straat: waterleiding, elektriciteit, gas, internet, kabel TV, telefoon, openbare verlichting

Reliëf: vlak terrein
 Occupatie van de bodem: vager/braakliggende grond
 Oppervlakte terrein (3 bouwvondens): 2105,03m²
 Aantal woningen: 3
 Aantal woningen/ha: 12
 Afvoer oppervlaktewater: via besinkingputten en open en overkluiste baangrachten

Merk, uitzondering van de voorzijde is het eigendom volledig afgebakend met afsluitingen.



SCHAAL			LEGENDE
1/500	Opgemaakt te Vorseleer op 23 april 2021, De Landmeter-expert Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Turnhout,		 Dirk Landuyt Fazantentiaan 50 2290 Vorseleer Inschrijvingsnummer LAN 060441

Dossiernummer: Bremstraat Zonhoven

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BIJSTELLEN VAN EEN VERKAVELING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel is ruim genoeg voor een kwalitatieve eengezinswoning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. De zorgwoning dient te voldoen aan de wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. (in het bijzonder artikel 4.1.1 – 18° en artikel 4.2.4 §1) Of zijn latere wijzigingen.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoning worden toegelaten.</p>

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De omgeving en zijn bestemming (landelijk woongebied) laten het niet toe om meergezinswoningen te voorzien. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. De zorgwoning dient te voldoen aan de wetgeving zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. (in het bijzonder artikel 4.1.1 – 18° en artikel 4.2.4 §1) Of zijn latere wijzigingen.</p>	<p>Loten 1, 2 en 3: - Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoning worden toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

BEPERKTE NEVENBESTEMMINGEN TOEGELATEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door de ligging van het perceel aan de rand van de gemeente, kan er slechts een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten. Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten: - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - De nevenfunctie moet complementair zijn aan de woonfunctie. - De complementaire functie bestaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte en in totaal niet meer dan 100m². - Slechts 1 nevenfunctie per lot. - De nevenfunctie mag niet voorzien worden op de verdieping. - De leefruimtes van de woning dienen ook op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd te worden. - De nevenfunctie mag niet ingericht worden in een vrijstaand bijgebouw. - De nevenfunctie mag geen belasting / hinder met zich meebrengen naar de omgeving toe. - De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming moet volledig op eigen terrein voorzien worden. Indien de nevenfunctie teveel parkeerplaatsen vereist en daardoor een te hoge verhardingsgraad veroorzaakt op het perceel is deze niet toelaatbaar.
--	---

KLEINSCHALIG VRIJ BEROEP TOEGELATEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Door de ligging van het perceel in een woonlint (woongebied met landelijk karakter) met een achterliggend agrarisch gebied, aan de rand van de gemeente kan er slechts een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'.</p>	<p>Enkel een kleinschalig vrij beroep (advocaat, architect, ...) is aanvaardbaar.</p> <p>Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. - De nevenfunctie moet complementair zijn aan de woonfunctie. - De complementaire functie bestaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 30% van de bebouwde vloeroppervlakte en in totaal niet meer dan 100m². - Slechts 1 nevenfunctie per lot. - De nevenfunctie mag niet voorzien worden op de verdieping. - De leefruimtes van de woning dienen ook op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd te worden. - De nevenfunctie mag niet ingericht worden in een vrijstaand bijgebouw. - De nevenfunctie mag geen belasting / hinder met zich meebrengen naar de omgeving toe. - De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming moet volledig op eigen terrein voorzien worden. Indien de nevenfunctie teveel parkeerplaatsen vereist en daardoor een te hoge verhardingsgraad veroorzaakt op het perceel is deze niet toelaatbaar.

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

GEEN GARAGE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen los van het hoofdvolume worden toegestaan voor ondersteunende functies aan de hoofdbouw.</p>	<p>Functie: berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna) met een maximum oppervlakte van 40 m².</p>

<p>Zo kunnen bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, technische ruimte voor zwembad, privésauna en/of overdekte zitplaats die zich oriënteert op de eigen tuin. Dit met uitzondering van een tijdelijke zorgunit zoals beschreven in de betreffende goedgekeurde Beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) van de gemeente Zonhoven én indien deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De bijgebouwen worden zoveel mogelijk beperkt naar oppervlakte en naar hoeveelheid.</p> <p>Er dient voorkomen te worden dat er een overdreven terreinverharding ontstaat. De garagefunctie kan niet voorzien worden in een vrijstaande achterbouw. Voertuigen kunnen onoverdekt gestald worden in de voor- en/of zijtuin. Overdekt kunnen de voertuigen gestald worden in een in pandige garage en/of carports binnen het hoofdvolume en/of de zijtuinstrook.</p>	<p>(eventuele uitzondering: een tijdelijke zorgunit zoals beschreven in de betreffende goedgekeurde BGO van de gemeente Zonhoven)</p> <p>Garagefunctie is uitgesloten in een vrijstaand bijgebouw.</p>
--	--

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

BEBOUWBARE ZIJTUINSTROKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing. <i>(Om de garantie te bieden dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen beperkt blijft dient in het hoofdgebouw minstens 1 interne garage/carport voorzien te zijn.)</i></p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.</p> <p>Hierop bestaan echter 2 uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. - In de zijtuinstrook is een carport toegestaan op voorwaarde dat het een open constructie betreft die de doorkijk naar het achterliggend gebied vrijwaart. 	<ul style="list-style-type: none"> - Private tuinen - Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. <p>Uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. • Een carport in de zijtuinstrook voor zover: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Slechts aan één zijde van het hoofdvolume. ➤ Het volume ondergeschikt blijft. ➤ Aansluitend tegen het hoofdgebouw of er gedeeltelijk mee verweven ➤ De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie) ➤ Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd. ➤ Het volume terugliggend wordt voorzien t.o.v. de voorgevel van het hoofdgebouw. Minstens op 0,50m terugliggend – maximaal 2.00m terugliggend. ➤ Het volume maximaal 7m diep is. ➤ Het akkoord bekomen wordt van de aanpalende eigenaar.

	- Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.
--	---

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing' voor lot 3	Open bebouwing.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing' voor loten 1 en 2	Halfopen bebouwing.

2.1.B. INPLANTING

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> <p>De voortuinstrook (zone tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn) dient zoveel mogelijk met groen ingericht te worden. Enkel de minimale verhardingen van inrit en tuinpaden vormen hierop een uitzondering. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen zijn alle constructies binnen de voortuinstrook verboden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inplanting op 5m van de rooilijn. - Vrijstaande gevels op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrens. - Private tuinen met een minimale diepte van 10m (tussen achtergevel en achterste perceelsgrens)

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving is een diversiteit van bouwvolumes aanwezig gaande van 1 bouwlaag tot 2 bouwlagen.	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17 meter vanaf de bouwlijn (5m van de rooilijn van de Bremstraat) tot achtergevellijn - Bouwdiepte verdieping: Maximaal 10m diep vanaf de bouwlijn (5m van de rooilijn van de Bremstraat) <p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

<p>Het gabarit van de halfopen bebouwingen dient op elkaar aan te sluiten. De bepaling van de kroonlijsthoogte, dakvorm en –helling gebeurt dan ook best in overleg tussen de beide eigenaars van de halfopen aaneensluitende woningen. Er wordt uitgegaan van een verplicht bouwvolume zoals omschreven in het onderdeel 'bij gebrek aan akkoord'. Indien echter beide partijen akkoord gaan om hierop af te wijken kan dit binnen de maximaal toegelaten voorschriften. Dit impliceert dat beiden op dezelfde manier moeten bouwen zoals overeengekomen.</p> <p>Indien er een openbaar onderzoek wordt gehouden en er geen bezwaar ingediend wordt van de aangrenzende eigenaar wordt dit opgevat als akkoord gaan met de voorgestelde afwijkende bouwvorm zoals aangevraagd. De aangeschreven eigenaar gaat hierdoor dus akkoord om op dezelfde manier te bouwen als de buur.</p>	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plat dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m f.o.v. het maaiveld - Hellend dak: <ul style="list-style-type: none"> • Maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,00m f.o.v. het maaiveld • Nokhoogte maximum 10,50m f.o.v. het maaiveld <p>Halfopen bebouwingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het gabarit tussen de halfopen woningen dient op elkaar aangesloten te worden. Het gabarit van de eerst vergunde woning is dus bepalend. - Door toe te stemmen met andere afmetingen zoals opgelegd in het onderdeel 'bij gebrek aan akkoord' zal de aanbouwende dus dezelfde kroonlijsthoogte en dakhelling/vorm moeten oprichten. - Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm: overwegend hellende daken • Dakhelling: 45° • Kroonlijsthoogte: 6m f.o.v. het maaiveld
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materialen dienen qua voorkomen en kleur duurzaamheid, esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle gevels, ook de zichtbaar blijvende gevels op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Afwijkende materialen (beton, gevelbekleding in plaatmateriaal,...) dienen gemotiveerd toegelicht en aangevraagd te worden.</p>	<p>Gevelmaterialen: Vrij te kiezen in overeenstemming met de omgeving en de eigen kavel.</p> <p>Dakvorm: Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> <p>Algemeen: De materialen moeten in overeenstemming blijven met de omgeving.</p> <p>Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Afwijkende materialen (beton, gevelbekleding in plaatmateriaal,...) dienen gemotiveerd toegelicht en aangevraagd te worden.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

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

<p>Bijgebouwen dienen losstaand opgericht te worden in de zone voor tuinen.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten, zonder akkoord van de betreffende buur, op minstens 1m van de perceelsgrens ingeplant worden. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden.</p> <p>Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is hierin uitgesloten. Dit met uitzondering van een tijdelijke zorgunit zoals beschreven in de betreffende goedgekeurde Beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) van de gemeente Zonhoven én indien deze voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Bijgebouwen in de voortuin zijn niet toegestaan.</p> <p>Het voorzien van een tuinberging binnen het hoofdvolume is tevens mogelijk. In dat geval wordt er geen uitdrukkelijke beperking opgelegd wat de maximale oppervlakte van deze ruimte mag zijn. De maximale contouren van het hoofdvolume dienen wel gerespecteerd te worden.</p>	<p>Bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 40m² op 1m van de perceelsgrenzen zijn toegelaten. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden, zolang de afwatering op eigen terrein gebeurt.</p> <p>Iedere bebouwing in de voortuinstrook is verboden, ook als in de zone naast het hoofdgebouw.</p>
--	---

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>In geval van platte daken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nok/kroonlijsthoogte max. 3,50m t.o.v. het maaiveld. <p>In geval van hellende daken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte max. 3,00m t.o.v. het maaiveld. - Nokhoogte max. 4,50m t.o.v. het maaiveld.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze</p>	<p>Materiaalkeuze in harmonie met het hoofdgebouw. De gekozen materialen dienen op alle vlakken duurzaam te zijn.</p> <p>Betonpanelen of industrieerelateerde materialen zijn in principe niet toegestaan.</p> <p>Kleinere constructies (tot 21m²), zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>

steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen zoveel mogelijk beperkt moeten worden.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dient te allen tijde op het eigen terrein opgevangen te worden.</p> <p>Eventueel: Uit het verkavelingsdossier kon niet afgeleid kan worden op welk terreinniveau de aangrenzende percelen gelegen zijn. Gezien er onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om een gegronde beoordeling te maken of terreinprofielen noodzakelijk/gewenst zijn en welke invloed deze zullen hebben op de omgeving worden er beperkingen opgelegd die vrij ruim opgevat zijn.</p> <p>Binnen de toekomstige omgevingsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen kan dus blijken dat er alsnog hinder kan ontstaan ondanks dat het voorstel begrepen blijft binnen de opgelegde voorwaarden. In dat geval kan het voorstel alsnog geweigerd worden.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dienen alleszins op het eigen terrein opgevangen worden.</p> <p>De toekomstige omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen dient voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>De toekomstige bouwheer dient zich te realiseren dat hoogstwaarschijnlijk grote niveaunderschillen op zijn terrein aanwezig zullen blijven.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers dient altijd boven de as van de weg gelegen te zijn.</p>	<p>Reliëfwijzigingen kunnen maximaal worden toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tot maximum 30cm boven het niveau van de voorliggende weg. - Tot maximum 30m ten aanzien van de rooilijn. - Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. <p>Reliëfwijzigingen kunnen alleszins niet worden toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de zone dichterbij dan 1m van de zijdelingse perceelsgrenzen. - Op de gelijkgrondse berm. <p>In deze zone dient het niveau zoveel als mogelijk bewaard te blijven en enkel aangepast indien het niveau gelijk getrokken wordt met de aangrenzende eigendom, tenzij uit een gefundeerde aanvraag blijkt dat hierop afgeweken wordt.</p> <p>Zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning zijn alle terreinprofielwijzigingen verboden.</p> <p>De toekomstige omgevingsaanvragen dienen voldoende uitgewerkt te worden en voldoende gegevens te bevatten, zodat een correcte beoordeling kan gemaakt worden.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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).</p> <p>De toegang tot het perceel kan enkel genomen worden via de voortuinstrook van het eigen lot uit deze verkaveling.</p> <p>Maximaal waterpasserende verharding.</p> <p>Kunstgras wordt niet toegestaan wegens het niet-duurzaam karakter eigen aan dit materiaal.</p>	<p>Inrit maximum 3m breed aan de rooilijn.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting.</p> <p>Max. 50% van de voortuinstrook mag verhard worden.</p> <p>Het overige gedeelte moet groen aangeplant worden.</p> <p>Eventuele afwijkingen hierop kunnen enkel, gemotiveerd, worden toegestaan bij nevenactiviteiten.</p> <p>Deze mogen echter niet leiden tot een volledige verharding van de voortuinstrook.</p> <p>Verhardingen maximaal waterpasserend uit te voeren.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Kunstgras is niet toegelaten.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Bij draadafsluiting dient onderaan een vrije ruimte van 15cm voorzien te worden zodat beschermde dieren zoals egels er onder door kunnen migreren.</p> <p>Eventueel:</p> <p>Tussen de halfopen bebouwingen kunnen vanaf de achtergevellijn andere materialen (metselwerk, houten panelen), over een beperkte lengte, toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	<p>Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen, struiken en bomen. Allen inheems. - Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. - Maximum 2 meter hoog. <p>Niet-vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter, onderaan tot min. 15cm boven het maaiveld. Kunststof matten of dergelijke tegen de draadafsluiting worden niet toegestaan. - Muur in metselwerk, houten panelen, betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p>Niet-vegetatieve afsluitingen: - in geval half-open bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter, onderaan tot min. 15cm boven het maaiveld. Kunststof matten of dergelijke tegen de draadafsluiting worden niet toegestaan. - Muur in metselwerk, houten panelen zijn enkel toegestaan op of net naast de perceelsgrens tussen de halfopen bebouwingen, vanaf de achtergevellijn en over een beperkte lengte. - betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p>Ondoorzichtige (gesloten) afsluitingen: maximum 1 meter hoog in de voortuinstrook.</p> <p>Uitzondering: Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.</p>

IN GEVAL VAN ADVIES ANB	
<p>Toelichting</p> <p>Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij draadafsluiting dient onderaan een vrije ruimte van 15cm voorzien te worden zodat beschermde dieren zoals egels er onder door kunnen migreren.</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p><u>Afsluitingen dienen voorzien te worden in:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inheems, streekelgen groen - Draadafsluiting met inheemse klimop (Hedera helix) of wilde kamperfoelle (Lonicera periclymenum) met onderaan een vrije ruimte van 15cm. <p><u>Locatie hagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen mogen op de perceelsgrenzen voorzien worden. Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens. <p><u>Hoogte afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 2 meter hoog. <p><u>Niet-vegetatieve afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kunststof matten of dergelijke tegen de draadafsluiting worden niet toegestaan. - Muur in metselwerk, houten panelen zijn enkel toegestaan op of net naast de perceelsgrens tussen de half-open bebouwingen, vanaf de achtergevellijn en over een beperkte lengte. - betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p><u>Uitzondering:</u> Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.</p>

3.4. HOOGSTAMMIGE BOMEN

IN GEVAL ER BOMEN AANWEZIG WAREN TIJDENS DE VERKAVELINGSAANVRAAG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij het ontwerp van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met de bestaande hoogwaardige boom.</p> <p>De volgende beschermingsmaatregelen i.f.v. de bomen, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen verkregen wordt, dienen nageleefd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er mogen geen gebouwen of andere architecturale constructies, verhardingen, inritten of toegangen worden voorzien in een straat van 5 meter vanuit de stam van de hoogstam. - Op alle omgevingsaanvragen moeten de bomen met de juiste plaats vermeld worden evenals de grootte van de kruinprojectie. - Bij het graven van sleuven in functie van de voorziening van leidingen (gas, elektriciteit, water, ...) dienen maximale 	<p>De bestaande hoogwaardige bomen dienen behouden te blijven.</p> <p>Het verwijderen van hoogstammige bomen is verboden tenzij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hiervoor de uitdrukkelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen bekomen wordt - en hiervoor een omgevingsvergunning bekomen wordt. <p>Op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De aanvrager hiervoor de nodige gegronde motivatie toevoegt aan de omgevingsaanvraag waarom de boom / bomen verwijderd dienen te worden. - Indien de boom / bomen in slechte toestand zijn of een gevaar vormen, dient dit gestaafd te worden met een verslag van een European TreeTechnician. <p>Met uitzondering van:</p>

<p>maatregelen getroffen te worden om het wortelgestel van de bomen niet te beschadigen of de schade tot een minimum te beperken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Algemeen dienen de volgende beschermende maatregelen genomen te worden: <ul style="list-style-type: none"> • Er mogen geen materialen of machines worden gestapeld binnen de horizontale kruinprojectie. • Tijdens bouwwerkzaamheden moet de hoogstamboom binnen de horizontale kruinprojectie worden afgerasterd. • Binnen de kruinprojectie mogen geen sleuven of beschadigingen in de lucht worden aangebracht. • Bij eventuele beschadiging, moet de wonde behandeld worden om aantasting te voorkomen. • Binnen de horizontale kruinprojectie mogen geen ophogingen of afgravingen gebeuren of ondoordachte snoeiingen worden uitgevoerd. 	<ul style="list-style-type: none"> - De bomen in de bouwzone. Deze mogen mits uitdrukkelijke omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het lot gekapt worden. <p>De effectieve kap kan enkel buiten het vogelbroedseizoen gebeuren. De boom wordt niet gesnoeid tijdens het opkomen of vallen van de bladeren.</p> <p>De takken mogen gesnoeid worden, maximaal tot het punt waar de tak maximaal 10cm doorsnede heeft en maximaal 20% van de kroon mag verwijderd worden. Het toppen, kandelaberen of ondeskundig insnoeien van de bomen is niet toegestaan.</p> <p>Ten alle tijden dienen de beschermingsmaatregelen omschreven in de toelichting toegepast te worden.</p> <p>Indien er bomen aangeplant worden dienen deze van het inheemse soort te zijn. OF Indien er bomen aangeplant worden kan er gekozen worden tussen kleinbladige linde (<i>Tilia cordata</i> GEEN cultuurvariëteit) en/of zomereik (<i>Quercus robur</i> GEEN cultuurvariëteit)</p> <p>Op alle omgevingsaanvragen dienen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bomen met de juiste plaats vermeld te worden. - Omschreven te worden over welk type boom het gaat. - De grootte van de kruinprojectie weergegeven worden. - Vermelding gemaakt van de stamomtrek op 1m hoogte.
--	--

3.6. PARKEERGELEGENHEID

IN GEVAL WEL NEVENBESTEMMINGEN TOEGELATEN EN GEEN VRIJSTAANDE GARAGE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter van het perceel dient optimaal gevrijwaard te worden. Privacyhinder door verstoringen in de achtertuin dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.</p>	<p>Te voorziene minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (naar boven afgerond):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In functie van de woonbestemming: 1,5 parkeerplaatsen per woonunitfelt. - In functie van de nevenbestemming: te motiveren bij de omgevingsaanvraag in functie van de gewenste nevenactiviteit. Enkel nevenfuncties met een lage parkeerbehoefte worden toegelaten. <p>Deze mogen enkel in de voortuin, zijtuin of in het hoofdvolume (toegankelijk via de voorgevel).</p> <p>Bezoekersparking kan enkel in de voortuin gerealiseerd worden.</p> <p>Op alle toekomstige plannen dient de organisatie van de voertuigen op eigen terrein weergegeven te worden.</p>

4. ALGEMEENHEDEN

4.1. ALGEMENE MAATREGELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Algemeenheden	<ul style="list-style-type: none"> - Mandelige muren, opgericht op de gemeenschappelijk perceelsgrens, dienen afgewerkt te worden in een duurzaam gevelmateriaal door de eerstbouwende. - Dakkapellen mogen niet aangewend worden tot het creëren van een extra bouwlaag, ze dienen hoofdzakelijk tot verfraaiing van de gevelaanzichten en het voorzien van licht binnen het dakvolume. De breedte van de uitbouwen dient beperkt te worden tot maximum 30% van de gevelbreedte. Ze mogen niet tegen de mandellige perceelsgrens aangebouwd worden. - Het is niet toegelaten om een continue drainage van het grondwater uit te voeren. Een tijdelijke bronbemaling voor het bouwen van de werken is evenwel toegestaan mits de nodige wetgeving in acht wordt genomen. - Er dient maximaal rekening gehouden te worden met de bestaande wegsignalisatie, openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur. - Ieder ontwerp dient de oriëntatie voorop te stellen. Zowel qua opbouw van de wooneenheden, als voorzien van bijgebouwen, verhardingen, terrassen en inritten. - 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) - Toegang tot het perceel kan enkel via de voortuinstrook van het eigen lot uit de verkaveling genomen worden. - Het stapelen van materialen is niet toegestaan op de kavels (noch in de voortuin, de zijtuin en de achtertuin).

Handwritten signatures and scribbles, including a large signature that appears to be 'B. ...' and another signature below it.

Voor akte met repertoriumnummer 2023/0045, verleden op 9 februari 2023

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd elf blad(en), één verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 op 20 februari 2023

Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 3208

Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).

De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd vierentwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 op 20 februari 2023

Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 589

Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).

De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1
op 20 februari 2023

Referentie: 70-T-20/02/2023-01762.

Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)