

17 oktober 2006

AANGETEKEND

Gustaaf en Louisa Deferm-Mertens
Kanaalweg 21
3550 Heusden-Zolder

uw kenmerk

-

ons kenmerk

MD.YL.874.2/2006.32/
24430

dienst

ruimtelijke ordening,
huisvesting en GIS

bijlagen

-

Verkavelingsvergunning

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

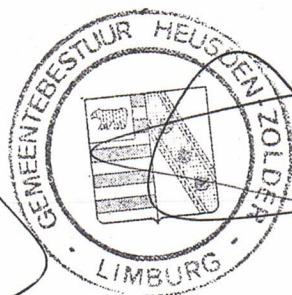
Als bijlage zenden wij u de verkavelingsvergunning, goedgekeurd door het
schepencollege in zitting van 11 oktober 2006.

Voor inlichtingen kan u steeds terecht bij de dienst bouwen en wonen.

Met vriendelijke groeten,

In opdracht

Yvo Aerts
gemeentesecretaris



Tony Beerten
burgemeester

gemeentebestuur

Heldenplein 1

3550 Heusden-Zolder

tel. 011/53 73 71

fax 011/53 83 78

gemeente@heusden-zolder.be

contactpersoon : Yolanda Luts

VERGADERING VAN 11 oktober 2006

**GEMEENTEBESTUUR
HEUSDEN-ZOLDER**

PUNT NR 7

AANWEZIG : de heer Tony Beerten, burgemeester-voorzitter;
de heren Albert Palmers, Jos Driesen en Marc Vanderstraeten, mevrouw Marie-Josée Maris-Vanluyd,
de heer Mario Borremans en Gökay Elkilic, schepenen;
de heer Yvo Aerts, gemeentesecretaris.

ONDERWERP : VERKAVELINGSVERGUNNING Formulier J - Aanvraagnr.: 2006/032

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door Deferm-Mertens Gustaaf en Louisa, met als adres Kanaalweg 21, 3550 Heusden-Zolder, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 5 mei 2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Kanaalweg-Melkerijstraat en met als kadastrale omschrijving (afd. 2) sectie B nr. 987 L2.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld op datum van 3 april 1979 bij besluit van de koning is woongebied met landelijk karakter.

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

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 30 mei 2006 tot 28 juni 2006 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen. Er werden 0 bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 29 september 2006 onder kenmerk 7071V06-0013V01. Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

OVERWEGEND GEDEELTE

Voor het overwegend gedeelte wordt verwezen naar het advies van de gemachtigde ambtenaar als bijlage gevoegd bij dit besluit.

BESCHIKKEND GEDEELTE

GUNSTIG: voor de loten 1 en 2, mits de voorschriften in bijlage gevolgd worden.

De stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, zijn niet van toepassing.

Lot 3 is bebouwd, heeft zijn bestemming verkregen en wordt uit de verkaveling gesloten.

Er dient een evenwichtige verhouding tussen de gelijkvloerse bouwdiepte van het hoofdgebouw en de oppervlakte van eventuele bijgebouwen nagestreefd, zodat geen overdreven terreinbezetting ontstaat en voldoende nuttige tuinruimte beschikbaar blijft.

onder volgende voorwaarden:

De op lot 3 als af te breken aangegeven bebouwing, alsook de eventueel niet vergunde constructies (inzonderheid het achterliggend gebouw, loods), dienen te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten. Desgewenst kan voor mogelijke niet vergunde gebouwen een regularisatie bedongen worden.

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

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied met landelijk karakter volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk;

Overwegende dat de woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

///

Verordeningen

///

Andere zoneringsgegevens van het goed

///

Externe adviezen

///

Het openbaar onderzoek

Overwegend dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd; dat er geen bezwaarschriften werden ingediend; dat het college derhalve niet diende te beraadslagen;

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Historiek

///

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag het verdelen van 1 kadastraal lot in 3 loten voor open bebouwing beoogt, waarbij lot 3 zijn bestemming al heeft verkregen en uit de verkaveling wordt gesloten.;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de voorgestelde verkaveling kan aanvaard worden binnen het bestaande straatbeeld;
Overwegende dat de percelen voldoende ruim zijn om een ééngezinswoning te voorzien;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

GUNSTIG voor het verdelen van 1 kadastraal lot in 3 loten voor open bebouwing, waarbij lot 3 zijn bestemming al heeft verkregen en uit de verkaveling wordt gesloten.

VOORWAARDEN

///

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN MET 7 STEMMEN VOOR, 0 STEMMEN TEGEN EN 0 ONTHOUDINGEN HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager Deferm-Mertens Gustaaf en Louisa, met als adres Kanaalweg 21, 3550 Heusden-Zolder, die ertoe verplicht is

1. De voorwaarden en voorschriften gehecht aan dit besluit na te leven.
2. Voor de verkoop de kavels toegankelijk maken.
3. Volgende voorwaarden te volgen:
De op lot 3 als af te breken aangegeven bebouwing, alsook de eventueel niet vergunde constructies (inzonderheid het achterliggend gebouw, loods), dienen te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten. Desgewenst kan voor mogelijke niet vergunde gebouwen een regularisatie bedongen worden.

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

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

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN :

(get.) Yvo Aerts
gemeentesecretaris

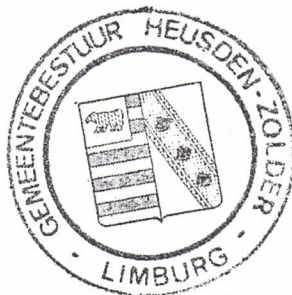
(get.) Tony Beerten
voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 12 oktober 2006.

In opdracht:



Bij delegatie (art. 111 N.G.W.)
Els Jennen
diensthoofd



Bij delegatie (art. 110 N.G.W.)
Jos Driesen
tweede schepen

Gemeente Heusden-Zolder
Ontvangen € 10,00



Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 129. De verkavelingsvergunning die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen vijf jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

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

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Artikel 130. § 1. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven wegenbouwwerken, en de andere lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 105, § 1, vijfde lid, niet opgeleverd zijn binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkaveling vast door een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Tot op het ogenblik van de vaststelling dat de lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 105, § 1, vijfde lid, zijn uitgevoerd, mag geen enkel perceel vrijwillig worden verkocht of te koop aangeboden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, en er mag ook geen erfpacht- of opstalrecht op worden gevestigd. Het college van burgemeester en schepenen stelt bij proces-verbaal vast dat de werken en lasten zijn uitgevoerd.

§ 2. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen vijftien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhurings wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

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

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.



**Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
van en te
3550 HEUSDEN-ZOLDER**

HEUSDEN-ZOLDER
- 3 -10- 2006
AANW.NR.: 23 170

uw kenmerk
2006/032

ons kenmerk
7071V06-0013V01

bijlage
Voorschriften

vragen naar / e-mail
ROVA /Jan Jonckers/2209

telefoonnummer
011/742144

datum

29 SEP. 2006

Betreft : **ADVIES INZAKE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (ARTIKEL 43)
VERKAVELING**

aanvrager (s) : de heer en mevrouw DEFERM-MERTENS Gustaaf en Louisa
onderwerp : verkavelen van gronden
ligging : HEUSDEN, Kanaalweg-Melkerijstraat
kadastraal : Afdeling 2 - Sectie B - Perceelnr 987L2
ontvangstbewijs : 5/05/2006

Geacht College,

Op 21/08/2006 ontving ik uw adviesaanvraag inzake bovenvermeld dossier. Na onderzoek van de aanvraag kan ik u mijn advies meedelen.

De aanvraag werd onderzocht rekeninghoudend met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000 en 13 juli 2001, 19 juli 2002 en 1 maart 2002, 4 juni 2003, 21 november 2003 en het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en latere wijzigingen van 26 april 2000 en 21 november 2003.

OVERWEGEND GEDEELTE

- Stedenbouwkundige basisgegevens**

Voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg noch ruimtelijk uitvoeringsplan.



Het perceel is gelegen binnen een woongebied met landelijk karakter volgens het bij koninklijk besluit van 03 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 6.1.2.2. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. De voorgestelde bestemming is hiermee niet strijdig.

- **Adviezen - Verordeningen**

Het college van burgemeester en schepenen van HEUSDEN-ZOLDER verleende op 9 augustus 2006 ter zake een gunstig advies. De argumenten die geleid hebben tot dit advies kunnen bijgetreden worden.

De verkaveling voorziet geen nieuwe wegenis of tracéwijziging.

- **Waterproblematiek**

- Watertoets:

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

- Hemelwater :

De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (BVR van 1 oktober 2004) moeten nageleefd worden.

- **Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek zoals bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbaarmaking van de aanvragen.. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

- **Beschrijving van de aanvraag en beoordeling**

De voorgestelde verkaveling voorziet 2 bouwkavels voor open bebouwing langs bestaande wegen.

Gezien de beperktheid van de nieuwe kavels, gesitueerd in een landelijke omgeving, excentrisch ten opzichte van de woonkernen, wordt slechts één woongelegenheid per kavel toegestaan.

Er is voldaan aan de planologische bepalingen en de verkaveling kan ruimtelijk aanvaard worden binnen de bestaande omgeving. De stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij dit advies moeten gevolgd worden.



BESCHIKKEND GEDEELTE

GUNSTIG : voor de loten 1 en 2, mits de voorschriften vermeld in bijlage gevolgd worden.

De stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, zijn niet van toepassing.

Lot 3 is bebouwd, heeft zijn bestemming verkregen en wordt uit de verkaveling gesloten.

Er dient een evenwichtige verhouding tussen de gelijkvloerse bouwdiepte van het hoofdgebouw en de oppervlakte van eventuele bijgebouwen nagestreefd, zodat geen overdreven terreinbezetting ontstaat en voldoende nuttige tuinruimte beschikbaar blijft.

Voorwaarde:

De op lot 3 als af te breken aangegeven bebouwing, alsook de eventueel niet vergunde constructies (inzonderheid het achterliggend gebouw, loods), dienen te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten. Desgewenst kan voor mogelijke niet vergunde gebouwen een regularisatie bedongen worden.

Hasselt, **29 SEP. 2006**
de gemachtigde ambtenaar,



Jean Geraerts



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : 7071V06-0013V01 / aantal kavels : 2

Gemeente : HEUSDEN-ZOLDER

Aanvrager : de heer en mevrouw DEFERM-MERTENS Gustaaf en Louisa

1. ALGEMENE BEPALINGEN.

1.1. Ruimtelijke uitgangspunten :

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

1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies **zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.

Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

1.2. Architecturale uitgangspunten :

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

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

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

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

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

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

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



1.3. Bestemming :

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

1.4. Inplanting :

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

1.5. Terreinaanleg :

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



2. BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1. Hoofdgebouw:

2.1.1. Bestemming: zie ook artikel 1.3.

- * ééngezinswoning

2.1.2. Bouwvorm:

- * Open bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken
(Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels. Voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod).

2.1.3. Inplanting: zie ook artikel 1.4.

- * de voorgevel:
 - op **6m** achter de rooilijn
- * de vrijstaande gevels: op **minimaal 3m** van de zijdelingse perceelsgrens
- * de achtergevel: verdieping op **maximaal 12m** achter de voorgevellijn

2.1.4. Afmetingen :

- * bouwdiepte:
 - op het gelijkvloers **maximaal 15m**
 - op de verdieping **maximaal 10m**
- * bouwhoogte: **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst
 - nokhoogte **maximaal 11m**

2.2. Vrijstaande bijgebouwen: zie ook artikel 1.4.

- * totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: **maximaal 30m²**
- * de eventuele vrijstaande gevels: op **minimaal 2m** van de perceelsgrens of tegen de zijdelingse perceelsgrens mits schriftelijk akkoord van de eigenaar van het buurperceel.
- * Er dient een evenwichtige verhouding tussen de gelijkvloerse bouwdiepte van het hoofdgebouw en de oppervlakte van eventuele bijgebouwen nagestreefd, zodat geen overdreven terreinbezetting ontstaat en voldoende nuttige tuinruimte beschikbaar blijft.

2.3. Afsluitingen: zie ook artikel 1.5.2.

- * Bij voorkeur hagen

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

Hasselt,

29 SEP. 2006

de gemachtigde ambtenaar

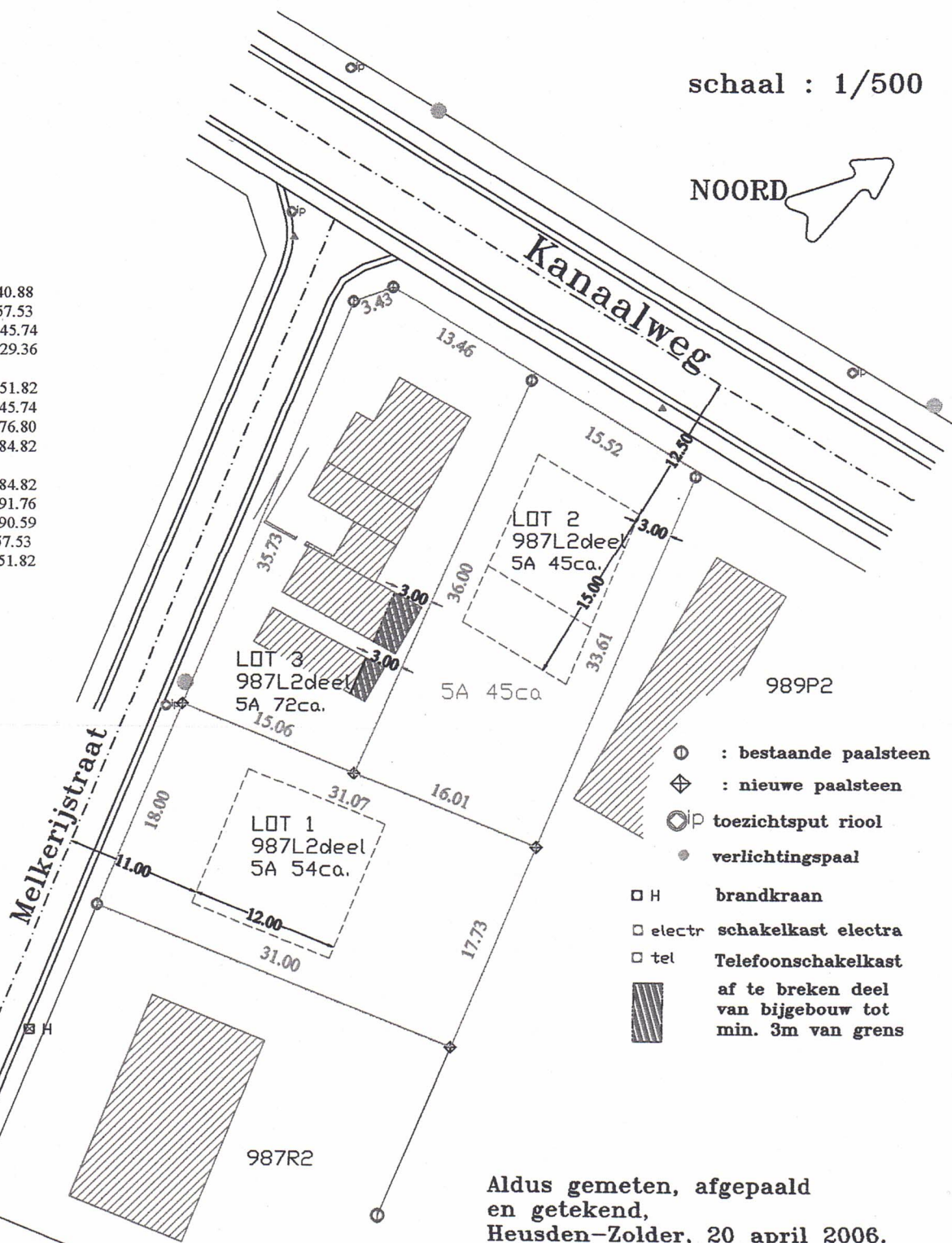
Jean Geraerts

gemeente HEUSDEN-ZOLDER, 2e AFD. sectie B.
"Ubersel het Gehucht".

schaal : 1/500

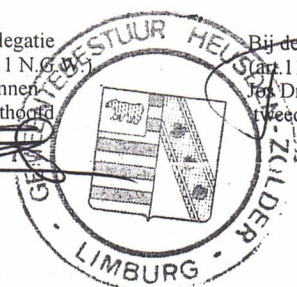


LOT 1
X= 86.93 Y= 40.88
X= 93.75 Y= 57.53
X= 122.50 Y= 45.74
X= 115.72 Y= 29.36
LOT 2
X= 107.69 Y= 51.82
X= 122.50 Y= 45.74
X= 135.35 Y= 76.80
X= 122.07 Y= 84.82
LOT 3
X= 122.07 Y= 84.82
X= 110.53 Y= 91.76
X= 107.31 Y= 90.59
X= 93.75 Y= 57.53
X= 107.68 Y= 51.82



Gezien en goedgekeurd door het
schepencollege in zitting van 11.10.2006
Heusden-Zolder, 12.10.2006

Bij delegatie
(art. 111 N.G.W.)
Els Jenner
Diensthoudster



Bij delegatie
(art. 110 N.G.W.)
Jef Driesen
Voorzitter

RIK CLAES
LANDMETER - EXPERT

SCHANSSTRAAT 53/1
3550 HEUSDEN-ZOLDER
011 - 57 18 03