



College van burgemeester en schepenen

Besluit

Zitting van 4 augustus 2020
Afdeling OMV - Omgevingsvergunning

52 **2020_CBS_02106** **OMV-VK - Omgevingsvergunning - VVO2020/0294 - het verkavelen van perceel voor 4 loten in gesloten bebouwing en 2 loten in halfopen bebouwing - Goedkeuring onder voorwaarden**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Wim Dries, Burgemeester - voorzitter; mevrouw Anniek Nagels, 1ste schepen; mevrouw Kathleen Parthoens, 2de schepen; de heer Erhan Yilmaz, 3de schepen; de heer Alessandro Cucchiara, 4de schepen; de heer Michael Dhoore, 6de schepen; de heer Yilmaz Kurtal, 7de schepen; mevrouw Hilde De Wilde

Verontschuldigd:

de heer Toon Vandeurzen, 5de schepen; mevrouw Ria Grondelaers, 8ste schepen

Beschrijving

Aanleiding en context

Op 29 april 2020 werd een aanvraag van omgevingsvergunning ingediend bij het college van burgemeester en schepenen met dossiernummer omgevingsloket OMV_2020055854.

Het project omvat:

Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag werd ingediend door LANDMETERSKANTOOR HOUBEN bvba gevestigd te Bochtlaan 32B te 3600 Genk, heeft betrekking op een terrein met adres Uilenspiegellaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie A nrs. 32T20, afdeling 8818E280, 818D280, 818K280, 818G280, 818H280, 818F280 en 818T288 en betreft het verkavelen van perceel voor 4 loten in gesloten bebouwing en 2 loten in halfopen bebouwing.

Argumentatie

Overeenkomstig artikel 29 en 44 van het omgevingsvergunningsdecreet maakt de gemeentelijke omgevingsambtenaar voor elke beslissing over een vergunningsaanvraag een verslag op dat deel uitmaakt van het vergunningendossier. Het verslag toetst de aanvraag, in voorkomend geval, aan de beoordelingsgronden, bepaald bij of krachtens :

1° titel IV van de VCRO;

2° titel V van het DABM;

3° het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

4° het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Voorafgaand aan de beslissing neemt het college van burgemeester en schepenen kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt als bijlage in het besluit opgenomen

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Juridische grond

Het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en uitvoeringsbesluiten;

Het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en uitvoeringsbesluiten;

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Overeenkomstig artikel 15 van het omgevingsvergunningsdecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor volgende aanvragen van:

1. De gemeentelijke projecten
2. Andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is

De aanvraag heeft geen betrekking op een Vlaams of provinciaal project, noch op een ingedeelde inrichting van klasse 1, noch op een gemeentegrensoverschrijdend project.

Het college van burgemeester en schepenen is dan ook bevoegd om over voorliggende aanvraag een beslissing te nemen.

Financiële en beleidsinformatie

Visum: geen visum noodzakelijk

Financiële informatie

Er zijn geen financiële gevolgen verbonden aan dit besluit.

Beleidsinformatie

BD12 'Stad Genk is performant, mens- en marktgericht georganiseerd'

AP9: De fysieke en digitale dienstverlening wordt kwalitatief en toegankelijk georganiseerd.

A1: De stedelijke dienstverlening efficiënt, kwaliteitsvol en toegankelijk organiseren

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen verleent voorwaardelijk de omgevingsvergunning op basis van de hierboven vermelde overwegingen en in het bijzonder de opgenomen argumentatie voor het volgend omgevingsproject:

het verkavelen van perceel voor 4 loten in gesloten bebouwing en 2 loten in halfopen bebouwing op naam van LANDMETERSKANTOOR HOUBEN bvba gevestigd te Bochtlaan 32B te 3600 Genk met als adres Uilenspiegellaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie A nrs. 32T20, afdeling 8818E280, 818D280, 818K280, 818G280, 818H280, 818F280 en 818T288 daar dit onderdeel van de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 2

- De stedenbouwkundige voorschriften dienen gevolgd te worden.
- Het project moet als één geheel uitgevoerd worden. Dit houdt in dat er één omgevingsaanvraag moet ingediend worden door een projectontwikkelaar, die de woningen en de garages/ tuinbergingen vervolgens in 1 fase uitvoert.
- De vloerpeilen van de toekomstige woningen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.

Artikel 3

De documenten, opgenomen als bijlage, maken integraal deel uit van het vergunningsbesluit.

Artikel 4

Het niet-volgen van de vergunde plannen en het niet-tijdig en correct uitvoeren van de voorwaarden binnen de wettelijke of in de vergunning meegedeelde termijn(en) kan aanleiding geven tot de opstart van een handhavingprocedure.

Bijlagen

1. Omgevingsverslag.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het college van burgemeester en schepenen

Omgevingsverslag bijstellen verkaveling Gemeentelijke Omgevingsambtenaar

Dossiernummer Omgevingsloket: OMV_2020055854

1. De aanvraag

Conform art. 15 van het Omgevingsvergunningendecreet is het college van burgemeester en schepenen voor zijn ambtsgebied in eerste administratieve aanleg bevoegd voor volgende aanvragen van:

- de gemeentelijke projecten;
- andere gevallen dan deze waarvoor de Vlaamse regering of de deputatie bevoegd is;

Projectnummer: OMV_2020055854
Projecttype: Gewone procedure
Bevoegde overheid: College van burgemeester en schepenen
Rol CBS: vergunningverlenende overheid

Het verkavelen van gronden

Gegevens van de aanvrager: LANDMETERSKANTOOR HOUBEN BVBA gevestigd te Bochtlaan 32B te 3600 Genk
Ligging van het project: Uilenspiegellaan zn
Kadastrale ligging van het project: afdeling 2 sectie A nrs. 32T20, afdeling 8818E280, 818D280, 818K280, 818G280, 818H280, 818F280 en 818T288
Omschrijving: het verkavelen van perceel voor 4 loten in gesloten bebouwing en 2 loten in halfopen bebouwing

2. Situering en omschrijving

Zoneringsgegevens

het bijstellen van een verkaveling:

Gewestplan	origineel gewestplan Hasselt - Genk
RUP	Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt - Genk
BPA	Zwartberg Industriezone I en Zwartberg Socialestraat

Historiek

Stedenbouwkundige vergunningen	RO2017/0844 - het bouwen van 6 gekoppelde woningen met carports - goedgekeurd - dd 15/05/2018. RO2008/0562 - het oprichten van 30 grondgebonden woningen - goedgekeurd - dd 19/11/2008. RO2006/0377 - het oprichten van 21 appartementen, 14 woningen en 17 garages - goedgekeurd - dd 08/08/2007.
--------------------------------	--

Stedenbouwkundige handelingen

Inhoud van de aanvraag

De aanvraag betreft het verkavelen van het perceel in 4 loten voor gesloten bebouwing en 2 loten voor halfopen bebouwing. Er werd op 15-05-2018 een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 6 gekoppelde woningen met carports. De bouwheer wenst de woningen te verkopen onder de Wet Breyne en vraagt hierdoor de verkaveling van de percelen.

3. Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Datum aanvraag	29 april 2020
Bijkomende informatie ontvangen	niet van toepassing
Datum ontvankelijk & volledig	4 mei 2020
Start openbaar onderzoek	12 mei 2020
Einde openbaar onderzoek	11 juni 2020
Datum gemeenteraad	niet van toepassing
Termijnverlenging	niet van toepassing
POVC	nee
Verslag GOA	Cindy Westhovens, d.d. 28 juli 2020
Uiterste datum CBS	17 augustus 2020

4. MER-screening

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van bijlage III van het besluit inzake projectmilieueffectrapportage van 10 december 2004, 1 maart 2013 en latere wijzigingen. Door de aanvrager werd een project-MER-screeningsnota opgesteld. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de MER-screeningsnota op het moment van volledigheid & ontvankelijk onderzocht en geoordeeld dat op basis van de verstrekte gegevens in het aanvraagdossier, kan aangenomen worden dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project- MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. Er moet geen milieueffectenrapport over het project worden opgesteld.

5. Openbaar onderzoek

Resultaat onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 mei 2020 t.e.m. 11 juni 2020.
Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

6. Adviezen

Externe adviezen

AdviesInstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Advies
Fluvius System Operator	04/05/2020	09/06/2020	Voorwaardelijk gunstig

Interne adviezen

AdviesInstantie	Datum advies gevraagd	Datum advies ontvangen	Advies
Dienst Reiniging & Groen	04/05/2020	05/05/2020	Gunstig

Bespreking adviezen

Externe adviezen

Fluvius System Operator heeft binnen de voorziene termijn een advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig

Het advies wordt als volgt beoordeeld:

Voor dit project zijn geen extra uitbreidingswerken of netaanpassingen noodzakelijk. De nieuwe percelen kunnen aangesloten worden op de nutsleidingen via de bestaande verdeelnetten in de straat.

De vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.

Interne adviezen

Dienst Reiniging & Groen heeft binnen de voorziene termijn een advies uitgebracht. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: gunstig

Het advies wordt als volgt beoordeeld:

Het advies wordt bijgetreden en de voorwaarden worden opgenomen in het besluit.

7. Toetsing voorschriften

1. PLANOGISCHE TOETS

Gewestplan

Het project is gelegen in het gewestplan 'origineel gewestplan Hasselt - Genk' (K.B. 3 april 1979) in Woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Industriegebied

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen,

benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het project is gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt - Genk' goedgekeurd door Besluit Vlaamse Regering op 20 juni 2014.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

De locatie van de aanvraag is niet gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

BPA

Het project is gelegen in het BPA 'Zwartberg Industriezone I' goedgekeurd door College van burgemeester en schepenen op 22 januari 1990.

Het project is gelegen in het BPA 'Zwartberg Socialestraat' goedgekeurd door College van burgemeester en schepenen op 18 februari 2005.

Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

7.1.1. Bepaling plan van toepassing

De aanvraag moet beoordeeld worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Zwartberg Socialestraat'.

7.1.2. Overeenstemming met dit plan

Afwijking op een bpa ouder dan 15 jaar.

Conform artikel 4.4.9/1 van het VCRO mag er afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

De aanvraag is in overeenstemming met de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van het hoger vermelde ruimtelijk uitvoeringsplan, behalve voor wat betreft:

- Typologie: in de zone art. 3 moeten volgens het BPA meergezinswoningen worden gebouwd. De gerealiseerde woonontwikkeling links van het voorliggend project ligt in dezelfde bestemming (art. 3);
- 'Zone voor binnenplaatsen en tuinen: dit artikel maakt onderscheid tussen tuinzones voor meergezinswoningen (art. 3), waarbij de tuin gemeenschappelijk goed moet blijven, en rondgebonden woningen (art 2), waarbij de tuinzone geprivatiseerd wordt. In dit geval worden de achtertuinen geprivatiseerd. Deze afwijking is een logisch gevolg van voorgaande afwijking. De carports (in privé-eigendom) van de loten 1 t.e.m. 4 liggen gedeeltelijk binnen de 'zone voor binnenplaatsen en tuinen'.
- Artikel 4.1. Zone voor garages/bergingen: dit artikel laat geen rug-aan-rug geschakelde volumes toe. In dit ontwerp komen wel rug-aan-rug geschakelde volumes voor, meer bepaald de carports.
- Breedte voorgevel: voor de breedte van de voorgevel wordt voor grondgebonden woningen (art. 2) gevraagd om een voorgevelbreedte na te streven van minimum 6,5m. De twee centrale woningen hebben een voorgevelbreedte van 6,44m.

- Artikel 2.3. Zone voor halfopen en geschakelde bebouwing; Dit artikel schrijft voor dat de nok haaks op de voorliggende weg moet liggen, dat de kroonlijsthoogte moet begrepen zijn tussen 3,6 en 4,5 in en dat de nokhoogte max. 9 m mag zijn (t.o.v. maaiveld van de weg). In voorliggend ontwerp ligt het hoofddak evenwijdig met de voorliggende weg. De kroonlijsthoogte ter hoogte van de dakuitbouwen zijn 3,40m, 3,95m, 5,34m, 6,82m en 6,89m. De nokhoogte van het hoofdvolume bedraagt 10,33m. Dit steeds gemeten t.o.v. vloerpeil gelijkvloers (vloerpeil ligt 30cm hoger dan straatniveau). De dakhelling is 40° i.p.v. 45°.
- Bouwvrije strook: De afstand tot de laterale perceelsgrens is 3,38m aan de linkerkant. De laterale perceelsgrens aan de linkerkant wordt niet vastgelegd in het BPA voor art. 3. Het BPA legt enkel de open ruimte van de toegangssteeg vast als een 10m brede zone. Er wordt 10,14m open gehouden tussen de hoofdvolumes. Aan de rechterkant ligt de zijgevel op 3,03m van de laterale perceelsgrens, maar deze werd op die manier vastgelegd in het BPA.

De inplanting van het bouwvolume is in overeenstemming met de goedgekeurde (maar vervallen) stedenbouwkundige vergunning RO2017/0844 (dd. 15-05-2018) en past binnen de voorschriften van BPA.

2. VERORDENINGEN

7.2.2. Gemeentelijke verordeningen

Gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening betreffende de bouwvrije strook

Het Besluit van de deputatie van het provinciebestuur Limburg betreffende de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de bouwvrije strook d.d. 4 februari 2017.

Het gevraagde is in overeenstemming met artikel 5.2 van de verordening betreffende de bouwvrije strook. De woning werd gerealiseerd op minder dan 5m (3m) van de perceelsgrens voor de inwerkingtreding van het gewestplan. De minimale afstand van 3m tot de zijdelingse perceelsgrens blijft gerespecteerd.

Voorliggend project valt binnen de "nieuwe woningbouwprojecten". Conform artikel 5.2 van de bouwverordening wordt er specifiek over "nieuwe woningbouwprojecten" het volgende toegelaten: "In functie van een langzaamverkeersverbinding kan bij verkavelingen uitzonderlijk een afwijking tot 3m verleend worden mits:

- *er onvoldoende ruimte is om de 5 meter bouwvrije strook te realiseren;*
- *hierdoor het behoud van waardevolle groenelementen niet in het gedrang komt;*
- *een verplichte overdracht naar het openbaar domein van dit aanpalend lot plaatsvindt."*

Het BPA legt bouwvrije strook links van het bouwvolume vast op 3m ('zone voor voortuinen' tussen bouwzone en openbaar domein).

3. DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

Niet van toepassing.

4. ANDERE VOORSCHRIFTEN & REGELGEVING

Niet van toepassing.

8. Omgevingstoets

Omgevingstoets SH

Er werd reeds een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 15-05-2018 voor 6 gekoppelde woningen met carports. De bouwheer wenst de woningen te verkopen onder de wet Breyne en heeft een verkavelingsaanvraag ingediend.

De verkaveling beoogt het verkavelen van het perceel in 6 loten voor 4 gesloten bebouwing en 2 halfopen bebouwing.

Het ontwerp past binnen het bestaande straatbeeld en er wordt een ruime tuinzone voorzien.

Het verkavelingsontwerp voldoet aan de vigerende normen en is gelegen langs een volledig uitgeruste weg, nl. Uilenspiegellaan.

Het advies van Fluvius wordt bijgetreden, de voorwaarde met betrekking tot het vloerpeil wordt opgenomen in de vergunning.

Het project dient in zijn geheel uitgevoerd te worden.

Er zijn geen bezwaarschriften ingediend.

9. Beslissing gemeenteraad

Niet van toepassing

10. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Rekening houdend met bovenstaande argumentatie adviseert de gemeentelijke omgevingsambtenaar het volgende:

voorwaardelijk gunstig

voor het verkavelen van perceel voor 4 loten in gesloten bebouwing en 2 loten in halfopen bebouwing aangevraagd op naam van LANDMETERSKANTOOR HOUBEN BVBA gevestigd te Bochtlaan 32B te 3600 Genk en gelegen te Uilenspiegellaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2 sectie A nrs. 32T20, afdeling 8818E280, 818D280, 818K280, 818G280, 818H280, 818F280 en 818T288, mits voldaan wordt aan de voorwaarden.

Voorwaarden:

- De stedenbouwkundige voorschriften dienen gevolgd te worden.
- Het project moet als één geheel uitgevoerd worden. Dit houdt in dat er één omgevingsaanvraag moet ingediend worden door een projectontwikkelaar, die de woningen en de garages/ tuinbergingen vervolgens in 1 fase uitvoert.
- De vloerpeilen van de toekomstige woningen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.

Algemeen directeur
Hilde De Wilde

Burgemeester
Wim Dries



Aan het College van Burgemeester en Schepenen
stad Genk
Stadsplein 1
3600 Genk

uw bericht van
04/05/2020

uw kenmerk
2020055854

ons kenmerk
D0000282563
P

contact via
Dirk Sanen
Email: verkavelingen.oost@fluvius.be
T 011 26 67 55

Hasselt
9 juni 2020

Project: Uilenspiegellaan (rechts van 14) ..., 3600 Genk
Initiatiefnemer: Houben Landmeterskantoor, Bochtlaan 32, 3600 Genk

Geachte burgemeester,
Geachte schepenen,

Uw diensten deelden ons mee dat Houben Landmeterskantoor de nodige aanvragen/vergunningen heeft/hebben ingediend/bekomen voor gronden gelegen Uilenspiegellaan (rechts van 14) ..., 3600 Genk.

Hiertoe en conform het "Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten" van de distributienetbeheerder heeft Fluvius onderzocht of de nutsvoorzieningen voor dit project dienen aangelegd of aangepast te worden.

Voor dit project langs bestaande wegen zijn de nutsleidingen elektriciteit, aardgas en kabeltelevisie aanwezig. Er zijn geen extra uitbreidingswerken of netaanpassingen noodzakelijk, noch kosten voor capaciteitsinname van toepassing. Dit is reeds verrekend geweest onder ons project P019962 – Genk – Socialestraat part. Verk.

Het project kan aldus aangesloten worden op de nutsleidingen via de bestaande verdeelnetten in de straat. Wat ons betreft kan het verkoopsattest voor dit project worden vrijgegeven.

Voor de aansluitmodaliteiten en -prijzen van de individuele huisaansluitingen elektriciteit, aardgas, kabeldistributie en riolering verwijzen wij naar onze website www.fluvius.be, of telefonisch via

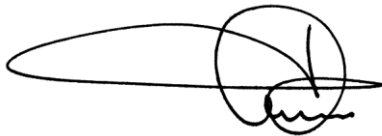
078 35 35 34.

Voor de producten en diensten van kabel distributie moeten de eigenaars van de percelen contact opnemen met Telenet via www.telenet.be, met een Telenet-verdeler in hun buurt (zie verkooppunten op www.telenet.be) of via het telefoonnummer 015 66 66 66.

De initiatiefnemer werd hiervan eveneens ingelicht.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a circular loop and a smaller flourish below it.

Wim Den Roover
Directeur Netuitbating

Kapadvies dossiernummer	VVO2020/0294
Adviserende afdeling	Groen en Reiniging
Datum adviesopmaak	dinsdag 5 mei 2020
Straatnaam en huisnummer betrokken boom/bomen	Uilenspiegellaan van Nr 2 tot en met Nr 12

Omschrijving van de aanvraag

Advies voor rooien van bomen voorhet oprichten van 6 rijwoningen.

Vaststellingen op het terrein

Zijn alle aangeleverde vaststellingen ter plaatse conform de aangeleverde informatie/vergunningaanvraag?

Ja.

Neen, noteer hieronder waarom niet.

Alle bomen ene struiken op de 6 percelen zijn reeds gerooid, opgeruimd en de bodem is gefreesd. Advies over de toestand van eventuele bomen is dan ook niet mogelijk.

Zijn er specifieke aandachtspunten met betrekking tot de vergunning, veiligheid of vaststellingen?

Ja, noteer hieronder welke.

Neen.

Klik hier als u tekst wilt invoeren.

Zijn er andere **belangrijke** vergunning plichtige bomen aanwezig op het kadastraal perceel?

Ja, noteer hieronder meer informatie.

Neen.

Alles is reeds gerooid, nazicht is niet mogelijk.

Advies

Let op! Er zijn richtlijnen van toepassing, deze kan u terugvinden onder "Bijlage1" op pagina 2.

Positief advies voor verkavelen van het perceel zoals aangegeven op het inplantingsplan.

Voorwaarden

Let op! Indien optie 'Ja' is aangevinkt zijn de regels "Bijlage 2" op pagina 3 van toepassing.

Zijn er bomen gunstig onder bijkomende voorwaarden?

Ja, noteer hieronder welke voorwaarden er van toepassing zijn.

Neen.

Klik hier als u tekst wilt invoeren.

Bijlage 1: Richtlijnen

Snoeien van bomen

Bij het snoeien van een boom dient men de natuurlijke vorm van de boom te behouden. Bij een boom mag jaarlijks maximum 20% van het levend materiaal worden weggesnoeid volgens de principes van een onderhoudssnoei.

Indien men een andere ingrijpende snoeivorm wenst uit te voeren die niet is opgenomen in de afgeleverde vergunning (knotten, kandelaren, kandelaberen, ...) is steeds een vergunning vereist.

Onderhoudssnoei

Tijdens een onderhoudssnoei worden o.a. dode takken, takkransen, gebroken takken, schurende takken, kruisende takken, dode takken, stamscheuten en stamvoetscheuten weggesnoeid. Deze snoeimethode voert men enkel uit zonder de vormen van de boom wenselijk te veranderen.

Soortenbesluit van 15mei 2009

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van deze vogelsoorten (art.14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1maart-1juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

Kapadviezen en bijkomstig onderzoek

De vaststellingen bij het gegeven advies van de gemeente zijn steeds gebaseerd op de huidige staat zoals visueel waarneembaar op maaiveldniveau. De effectieve gezondheidstoestand van de boom of bomen als gevolg van verborgen gebreken, ziekten en schadelijke bacteriën kan enkel worden vastgesteld na een volledig extern onderzoek, door echografie en/of andere onderzoeksmethoden. De aanvrager laat dit onderzoek op eigen initiatief uitvoeren door specialisten in het vak. Indien de aanvrager zo een onderzoek kan voorleggen, met de vermelding dat de uitwendig gezonde boom of bomen specifieke problemen hebben die aanleiding kunnen geven tot schade, kan het dossier terug worden ingediend.

Te behouden bomen en werkzaamheden in de nabijheid van de boom of bomen

Indien er in de vergunning bomen als te behouden worden aangeduid, dient men alle voorzorgsmaatregelen te treffen voor een maximaal behoud van de boom. Dit wilt zeggen dat de boom niet mag worden beschadigd of verminkt, dit zowel boven- als ondergronds. Ook de bomen van een naburig perceel mogen geen beschadigingen oplopen.

Bij werkzaamheden in de onmiddellijke nabijheid van bomen moet men volgende preventieve maatregelen treffen tegen beschadiging, meer informatie is raadpleegbaar op het Standaardbestek 250 versie 3.1 hoofdstuk 11.:

- *Een fysieke omheining rondom de hele boom, 1 meter buiten de kroonprojectie geplaatst. Deze kunnen bestaan uit werfhekken of een ander stevig materiaal.*
- *Geen graafwerkzaamheden of beschadiging van wortels binnen de geplaatste omheining rond de boom*
- *Geen stockage van materiale, bouwstoffen, chemicaliën binnen de geplaatste omheining rond de boom*
- *De bomen mogen niet worden gebruikt voor het bevestigen van borden, kabels, leidingen, touwen, latten, verlichting,*
- *Het niveau van de bodem mag niet tijdelijk of definitief wijzigen onder de kroon van de boom*
- *Het lozen van waswater (vb. van betonmixer) van machines en voertuigen mag niet binnen de geplaatste omheining rond de boom*

Bijlage 2: Voorwaarden voor vervangende aanplanting

Uitvoeringstermijn en bewijsvoering van de vervangende aanplanting

Bij het afleveren van een vergunning voor het rooien van een boom of bomen, kan er een vervangende aanplanting voor de te rooien boom of bomen worden opgelegd in de afgeleverde vergunning. De vereiste aanplant moet ten laatste op 31 maart te zijn uitgevoerd. Als bewijs van deze aanplant moet men een aankoopbewijs en het nodige fotomateriaal die de uitvoering van de aanplant bewijzen, bezorgen aan de Afdeling Omgeving & Handhaving van Stad Genk. Indien men dit niet doet, zal het dossier niet worden afgesloten. Indien men vaststelt dat er een rooiing heeft plaatsgevonden zonder de tijdige uitvoering van een opgelegde vervangende aanplanting met de nodige bewijsvoering, kan hieraan gevolg worden gegeven.

Aanplantmaat

De minimum aanplantmaat bedraagt een stamomtrek van 14cm gemeten op 100cm hoogte vanaf de wortelhals.

Zorg en onderhoud van de vervangende aanplant

Men dient alle nodige zorg, aandacht en maatregelen aan de heraanplant te schenken en te treffen, waardoor de ontwikkeling ten aller tijde optimaal kan verlopen. De aanplant moet op een natuurlijke wijze, met een natuurlijker vorm kunnen uitgroeien tot een volwassen exemplaar. Vormsnoei is niet toegestaan.

Controle

De stad heeft het recht om na toekenning van kapvergunningen periodiek te controleren of aan alle voorwaarden is voldaan.

Soortenkeuze

De soortenkeuze voor een opgelegde heraanplant beperkt zich tot een lijst. Deze kan u terugvinden als Bijlage 3. "Lijst 1" Waardevolle inheemse boomsoorten op pagina 3.

Hergroeigarantie

Indien er sterfte is binnen de opgelegde vervangende aanplanting, moet deze zo snel mogelijk worden vervangen conform de voorwaarden.

Bijlage 3: "Lijst 1" Waardevolle inheemse boomsoorten

Latijnse benaming	Nederlandse benaming
<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk
<i>Fagus sylvatica</i>	Gewone beuk
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewone es
<i>Ilex aquifolium</i>	Gewone hulst
<i>Quercus petraea</i>	Wintereik
<i>Quercus robur</i>	Zomereik
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde - Kleinbladige linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Zomerlinde – Grootbladige linde
<i>Tilia vulgaris</i>	Hollandse linde
<i>Ulmus glabra</i>	Ruwe iep
<i>Ulmus minor</i>	Gewone iep - Gladde iep – Veldiep

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aard van de omliggende woningen, de configuratie en de beperkte oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meergezinswoningen toe te laten.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning (art. 4.1.1.18° a t/m e van de Vlaamse Codex) toegestaan worden.</p> <p>Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>	<p>Hoofdbestemming: Residentieel gebruik – grondgebonden ééngesinswoningen</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 50% van de gelijkvloerse verdieping voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> <p>Publiciteits- en naamborden zullen op discrete wijze aangebracht worden en voldoen aan de wettelijke bepalingen.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none">1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie : max. 50% van de gelijkvloerse verdieping.3° slechts 1 nevenfunctie per lot4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers van het hoofdgebouw5° nevenfuncties worden op een kwalitatieve manier gerealiseerd op eigen terrein inclusief het parkeren <p>Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten</p> <p>Reclame en publiciteit is toegelaten op de volgens de stedenbouwkundige voorschriften vergunde volumes. Ze wordt aangebracht enkel op de gevelvlakken van de gebouwen onder de ramen van de eerste verdieping. De reclame/publiciteit houdt rechtstreeks verband met de benaming of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Ze dient ondergeschikt te zijn aan het karakter van de gevel. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt max. 2m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt 0,30m. Losstaande panelen of zuilen zijn niet toegelaten.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Aangebouwde bijgebouwen worden niet toegelaten</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>“Vrijstaande” bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p>	<p>Aangebouwde bijgebouwen worden niet toegelaten</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming berging, kippenhok, hondenhok, tuinhuisje of garage.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voor- en zijtuinen moeten ingericht worden volgens het verkavelingsplan.</p>	<p>Private tuinen</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering.</p> <p>Paden, e.d. zijn mogelijk, maar enkel minimale verharding toegelaten</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor halfopen en gesloten bebouwing bestaande uit maximum 2,5 volledige bouwlagen.</p>	<p>Loten 1 en 6: halfopen bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken</p> <p>Lot 2 t.e.m. 5: gesloten bebouwing</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen 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.	Inplanting van de hoofdgebouwen volgens verkavelingsplan. De voorgevellijn is gelegen tussen 3,9m en 5,4m achter de rooilijn.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform het BPA en de aard van de aanpalende woningen wordt er gekozen voor max. 2,5 bouwlagen met hellend dak. Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing. Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.	VOORGEVELBREEDTE minimum 6,44m BOUWDIEPTE Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 11m Bouwdiepte verdieping: maximaal 11m Dakterrassen zijn niet toegestaan. GABARIT Kroonlijsthoogte (cfr. BPA) : max. 7,5m t.o.v. dorpelpeil Nokhoogte (cfr. BPA) : max. 12m t.o.v. dorpelpeil VLOERPEIL Max. 0,40 meter boven het nieuwe maaiveld. Schotelantennes of andere technische installaties kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein). Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuw in te planten woningen moeten qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. De gebouwen zullen in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.	GEVELMATERIALEN Het materiaalgebruik dient in relatie tot de tegenoverliggende en aangrenzende bebouwing en t.o.v. het geheel van de bestemmingszone te leiden tot een harmonieus geheel. Het materiaalgebruik van alle zichtbare geveldelen is beperkt tot welgevormde gevelsteen (bij voorkeur baksteen die verwijst naar de bestaande gevelsteen die de Tuinwijk kenmerkt) als hoofdmateriaal en maximaal 2 soorten duurzame materialen als bijmateriaal. Dit bijmateriaal mag maximaal 30% van de zichtbare geveloppervlakte uitmaken. De dakbedekking, het buitenschrijnwerk, en beglazing dienen in harmonie gekozen te worden met het hoofdmateriaal. DAKVORM Hellend dak met een helling tussen 40° en 45° Dakkapellen en dakvensters worden beperkt toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Aangebouwde bijgebouwen zijn niet toegelaten</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten achter het hoofdvolume.</p>	<p>Aangebouwde bijgebouwen zijn niet toegelaten</p> <p>Bijgebouwen kunnen worden opgericht op min. 6 meter achter de woonbestemming. De afstand tot de laterale perceelsgrens dient minimum 2m te zijn. Uitzonderlijk mogen de bijgebouwen op de perceelsgrens geplaatst indien ze langs alle zijden worden afgewerkt in dezelfde gevelmaterialen van het hoofdvolume of indien ze gekoppeld worden aan een bijgebouw op het belendende perceel, dat eveneens op de perceelsgrens geplaatst is, en voor zover de eigenaar van het betreffende perceel zijn schriftelijke goedkeuring hiervoor geeft.</p> <p>Indien inplanting tegen de perceelsgrens: nok haaks op deze perceelsgrens</p> <p>Oppervlakte.: zie 2.2.B</p> <p>De inplanting van de carports dient te gebeuren in de "zone voor carport", zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vrijstaande bijgebouwen De maximale oppervlakte die vrijstaande bijgebouwen (carport niet inbegrepen) mogen innemen is 2,5m²/are tuinoppervlakte</p> <p>Dakvorm: vrij</p> <p>Car-ports De maximale oppervlakte van de geschakelde carports is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Dakvorm: vrij</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen De maximale oppervlakte die deze bijgebouwen (carport niet inbegrepen) mogen innemen is 2,5m²/are tuinoppervlakte De dakvorm van de bijgebouwen is vrij met een maximale bouwhoogte van 3,00 m, indien het een plat dak betreft, en een maximale nokhoogte van 4,5 meter indien een andere dakvorm toegepast wordt.</p> <p>Car-ports De maximale oppervlakte van de geschakelde carports is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De dakvorm is vrij met een maximale bouwhoogte van 3,00 m, indien het een plat dak betreft, en een maximale nokhoogte van 4,5 meter indien een andere dakvorm toegepast wordt</p> <p>De carports zijn conform het BPA bereikbaar via een gemeenschappelijke toegangssteeg en de achterliggende zone "erfdienstbaarheid van doorgang en doorvaart" zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet verplicht nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform de geldende reglementering.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.</p>	<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.</p>	<p>Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 30m² (toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen).</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met inheemse groenaanplantingen.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Alle groenelementen zoals bvb. bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

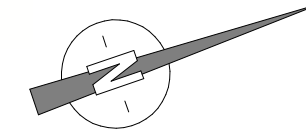
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groen-aanplantingen</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen eventueel vanaf de achtergevellijn van geschakelde woningen op de gemeenschappelijke perceelsgrens over een beperkte lengte (max. 6,00m) en hoogte (max. 2,60m) toegestaan worden om de privacy te garanderen, indien opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p><u>AARD</u></p> <p>Afsluitingen op de vrijblijvende perceelsgrenzen dienen voor minimum 80% van hun uitvoeringslengte te bestaan uit streekeigen beplanting, met een max. hoogte van 2,00m, al dan niet ondersteund door groen geplastificeerde draad en palen.</p> <p><u>AFMETINGEN</u></p> <p>Draadafsluitingen: maximale hoogte 2,00m.</p> <p>Gemeenschappelijke scheidingsmuur bij geschakelde bebouwing: max. 6,00m lang en 2,60m hoog.</p>

Stad Genk

Verkavelingsontwerp

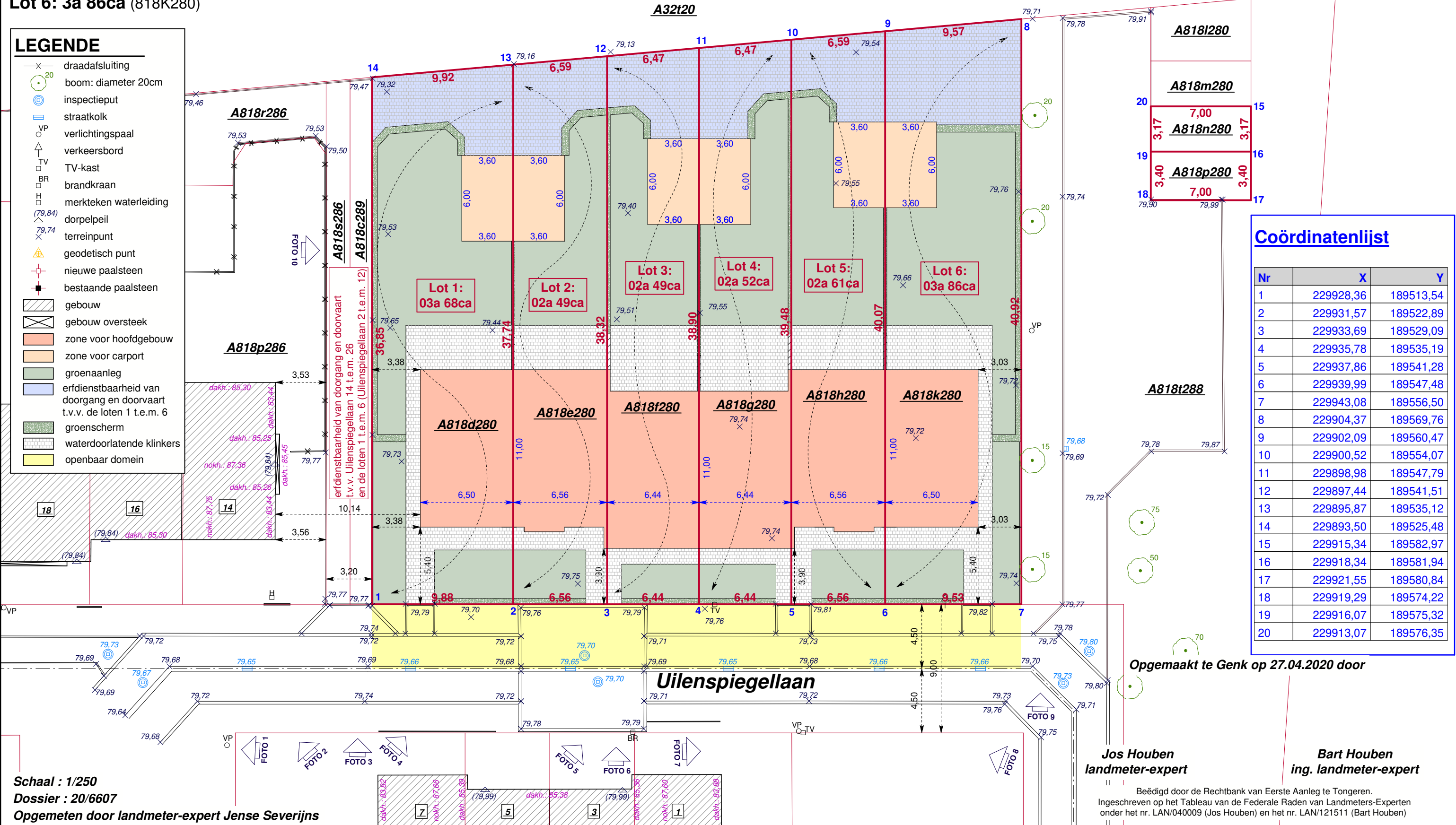
8° Afdeling Sectie A nrs. 818D280, 818E280, 818F280, 818G280, 818H280 en 818K280

- Lot 1: 3a 68ca (818D280)
- Lot 2: 2a 49ca (818E280)
- Lot 3: 2a 49ca (818F280)
- Lot 4: 2a 52ca (818G280)
- Lot 5: 2a 61ca (818H280)
- Lot 6: 3a 86ca (818K280)



LEGENDE

- draadafsluiting
- boom: diameter 20cm
- inspectieput
- straatkolk
- verlichtingspaal
- verkeersbord
- TV-kast
- brandkraan
- merkteken waterleiding
- dorpelpeil
- terreinpunt
- geodetisch punt
- nieuwe paalsteen
- bestaande paalsteen
- gebouw
- gebouw oversteek
- zone voor hoofdgebouw
- zone voor carport
- groenaanleg
- erfdienstbaarheid van doorgang en doorraat t.v.v. de loten 1 t.e.m. 6
- groenscherm
- waterdoorlatende klinkers
- openbaar domein



Coördinatenlijst

Nr	X	Y
1	229928,36	189513,54
2	229931,57	189522,89
3	229933,69	189529,09
4	229935,78	189535,19
5	229937,86	189541,28
6	229939,99	189547,48
7	229943,08	189556,50
8	229904,37	189569,76
9	229902,09	189560,47
10	229900,52	189554,07
11	229898,98	189547,79
12	229897,44	189541,51
13	229895,87	189535,12
14	229893,50	189525,48
15	229915,34	189582,97
16	229918,34	189581,94
17	229921,55	189580,84
18	229919,29	189574,22
19	229916,07	189575,32
20	229913,07	189576,35

Opgemaakt te Genk op 27.04.2020 door

Jos Houben
landmeter-expert

Bart Houben
ing. landmeter-expert

Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Tongeren.
Ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten
onder het nr. LAN/040009 (Jos Houben) en het nr. LAN/121511 (Bart Houben)

Schaal : 1/250
Dossier : 20/6607
Opgemeten door landmeter-expert Jense Severijns

Landmeterskantoor HOUBEN b.v.b.a.

Bochtlaan 32B, 3600 GENK

tel. 089/30.62.63

e-mail: info@landmeterhouben.be

LEGENDE

—x—	draadafsluiting
⊙ ²⁰	boom: diameter 20cm
⊙	inspectieput
=	straatkolk
○ ^{VP}	verlichtingspaal
△	verkeersbord
□ ^{TV}	TV-kast
□ ^{BR}	brandkraan
□ ^H	merkteken waterleiding
△ ^(79,84)	dorpelpeil
× ^{79,74}	terreinpunt
⊙	geodetisch punt
⊙	nieuwe paalsteen
⊙	bestaande paalsteen
▨	gebouw
▩	gebouw oversteek
▨	zone voor hoofdgebouw
▨	zone voor carport
▨	groenaanleg
▨	erfdienstbaarheid van doorgang en doorvaart t.v.v. de loten 1 t.e.m. 6
▨	groenscherp
▨	waterdoorlatende klinkers
▨	openbaar domein

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Artikel 102. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij **geen nieuwe wegen** worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als :

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

Voor de toepassing van het eerste lid :

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

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij **nieuwe wegen** worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als :

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase.

Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na

de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Het beroep in de praktijk:

Als vergunningsaanvrager kan u een beroep instellen tegen deze beslissing.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan u beroep indienen bij de deputatie van de provincie Limburg.

Bezorg hiertoe een beroepschrift via www.omgevingsloket.be, per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs aan:

De deputatie van de provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op. Als u dat niet doet zal de deputatie of de Vlaamse Regering bijna zeker verplicht zijn om uw beroep onontvankelijk te verklaren.

Dien het beroep in binnen dertig dagen die ingaan op (de datum van de eerste dag van de aanplakking van de beslissing). Deze dag is niet inbegrepen.

Bezorg gelijktijdig bij aangetekende brief, via afgifte tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager. Het adres van de vergunningsaanvrager vindt u in de beslissing.
- het college van burgemeester en schepenen van <<Gemeente Aanvraag + adres gemeente>>

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

- uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
- de volgende referentie: <<Projectnummer loket>>;
- de redenen waarom u beroep aantekent;
- een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de
- besluitvorming over de afgifte van de omgevingsvergunning;
- of u gehoord wenst te worden.

Een dossiertaks is verschuldigd bij het indienen van een beroep tegen een beslissing in eerste aanleg over een aanvraag tot omgevingsvergunning, behalve in geval van een beroep tegen een stilzwijgende weigering.

De dossiertaks bedraagt 100,00 euro. Een bewijs van betaling van de dossiertaks wordt bij het beroepschrift gevoegd.

De dossiertaks is in het geval van een beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, verschuldigd op rekening van de provincie op het rekeningnummer:

- Rekeningnr. IBAN: IBAN: BE18 0910 1811 3565 - BIC GKCCBEBB
- Provincie Limburg, Universiteitslaan 1, 3500 Hasselt
- Verplichte mededeling: "OV – ... gemeente waar de stedenbouwkundige handeling wordt uitgevoerd en/of waar de ingedeelde inrichting/activiteit gelegen is ... – ... naam van de aanvrager/verzoeker/beroeper ...".

Voeg het betalingsbewijs steeds toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 52 t.e.m. 57 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in de artikels 73 t.e.m. 79 en artikels 86 t.e.m. 93 in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Meer info vindt u ook op www.omgevingsloket.be en op www.limburg.be

Indien van toepassing: Als er in een omgevingsvergunning 'een zaak der wegen' geïntegreerd wordt:

Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. Artikel 31/1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning regelt deze beroepsmogelijkheid. Ingevolge het delegatiebesluit is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit "wegenberoep". Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.