

Rep. nr.
2021/1400
Verkaveling
As - Hoogstraat
22/12/2021
PS 12210500

In het jaar tweeduizend eenentwintig, op tweeëntwintig december, voor mij, meester **Maniola SPITAELS**, geassocieerd notaris met standplaats te Horebeke, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Brigitte Vermeersch & Maniola Spitaels, geassocieerde notarissen", met zetel te 9667 Horebeke, Abraham Hansstraat 17, is verschenen:

Hierna "**de verkavelaar**" genoemd.

De verkavelaar heeft ondergetekende notaris verzocht, overeenkomstig artikel 5.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de **VERKAVELINGSAKTE** te verlijden zoals hierna uiteengezet.

VOORAFGAAND

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van nabeschreven onroerend goed :

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE AS- eerste afdeling

Een perceel grond, gelegen aan de Hoogstraat en ter plaatse gekend 'Linhof', volgens titel en recent kadaster gekend sectie A, perceelnummer 0344A P0000, met een oppervlakte van vierendertig are veertig centiare (34a 40ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: één euro (€ 1,00)

Hierna "**het goed**" genoemd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

VERKAVELING

VERKAVELINGSVERGUNNING

De verkavelaar verklaart dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente As in zitting van 31 maart 2021 voor bovenbeschreven onroerend goed een vergunning heeft afgeleverd houdende wijziging van de loten 1 en 2 voor open bebouwing van de goedgekeurde verkaveling nr. 7004 V86/5 naar 4 loten voor halfopen bebouwing (lot 1A, 1C, 2A en 2C).

De verkavelaar overhandigt aan ondergetekende notaris de hierna opgesomde



stukken die, na "ne varietur" te zijn gewaarmerkt door de verkavelaar en ondergetekende notaris, aan onderhavige akte zullen gehecht worden, een ondeelbaar geheel vormend, en ermee zullen worden overgeschreven op het hypotheekkantoor of (wat het plan betreft) daar in afschrift zullen worden neergelegd:

- a) Het goedgekeurde VERKAVELINGSPLAN, opgesteld door landmeter Robert Palmans te Tongeren, bevattende onder meer de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften
- b) De VERKAVELINGSVERGUNNING met gemeentelijk dossiernummer 2020.6.1 en ID omgevingsplatform: OMV_2020130984 afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente As in zitting van 31 maart 2021, bevattende onder meer de opgelegde stedenbouwkundige voorschriften, waarvan het besluit luidt als volgt:

"Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

De aanvraag ingediend door de heer Robert Palmans voor het bijstellen van een verkaveling voor het wijzigen van loten 1 en 2 voor open bebouwing naar 4 loten voor halfopen bebouwing en het aanpassen van de voorschriften, gelegen te As, Hoogstraat(As) 12, 14, 16 en 18 voorwaardelijk te vergunnen.

voorwaarden

1. Voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen van de Watergroep.

2. Voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen van het Agentschap Natuur en Bos, zoals o.a.

- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 20-226283.*
- *De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 488 m² op de loten 1B, 1D, 2B en 2D worden uitgesloten uit de verkaveling. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk mits het bekomen van een nieuwe omgevingsvergunning.*
- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2.212 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.*
- *Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.*
- *De bosbehoudsbijdrage van € 8.095,92 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze*

vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

• Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

3. Voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen van Eandis System Operator (Fluvius)

4. Gelet op artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald wordt dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken. Dat rekening houdend met dit artikel een machtiging wordt verleend tot het ontbossen van het eigendom.

5. De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.

6. Kosten voor het voorzien / verleggen of uitbreiden van de nutsleidingen moeten gedragen worden door de verkavelaar;

7. Aanpassingen aan inrichtingen, constructies of beplantingen op het openbaar domein naar aanleiding van de omgevingsaanvraag of de toekomstige omgevingsaanvraag zijn steeds ten laste van de aanvrager. Alle kosten naar aanleiding van een heraanplanting op het openbaar domein, uitgevoerd naar aanleiding van een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden of een omgevingsaanvraag van een particulier, blijft ten laste van de aanvrager.

8. De paalstenen aan de rooilijn dienen geplaatst worden.

9. De door de ontwerper gevoegde verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing, met volgende aanvullingen:

- Dakvorm: vrij in plaats van verplicht hellend
- Max. kroonlijsthoogte: 6,50m t.o.v. peil gelijkvloers

10. Hemelwater:

- De toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning voor de woningen en meergezinswoningen dienen te voorzien in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit Vlaamse regering dd. 5 juli 2013) moeten alleszins nageleefd worden.

- Indien er ondergrondse constructies worden opgericht, moet de bemaling voldoen aan de voorwaarden zoals opgelegd in Vlarem II.

- Een permanente drainage, ook al is dit in functie van een aanleg van een ondergrondse constructie, mag niet voorzien worden, aangezien permanente drainage een continue verlaging van de grondwaterstand tot gevolg heeft.



11. Vervreemding van een lot uit de verkaveling kan pas geschieden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.

12. Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.

13. 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.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen.

As, 31 maart 2021

namens het schepencollege

(volgen de digitale handtekeningen)

Wendy Peeters

Tom Seurs

algemeen directeur

burgemeester"

- c) Het ATTEST afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente As in zitting van 8 oktober 2021, waaruit blijkt dat de verkavelaar voldaan heeft aan de opgelegde verplichtingen in de verkavelingsvergunning, afgeleverd in uitvoering van artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- d) Het OPMETINGSPLAN, opgemaakt door landmeter Robert Palmans, te Tongeren.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentienummer 71002/10350 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

Ingevolge hogervermelde verkavelingsvergunning, verkavelingsplan en opmetingsplan wordt bovenbeschreven onroerend goed verdeeld als volgt:

Loten 1A en 1B

GEMEENTE AS -eerste afdeling

Een perceel **bouwgrond** geschikt voor halfopen bebouwing, gelegen aan de Hoogstraat, volgens titel en kadaster gekend sectie A, deel van perceelnummer 0344A P0000, zijnde lot 1A van de verkaveling en opmetingsplan, na opmeting en prekadastratie gekend met gereserveerd prekadastratienummer **0344BP0000**, met een oppervlakte volgens metingsplan van **zes are vijfenveertig centiare (6a 45ca)**

en bijhorend perceel **achtergrond**, gelegen nabij de Hoogstraat, achter lot 1A en uitgesloten uit de verkaveling, volgens titel en kadaster gekend sectie A, deel van perceelnummer 0344AP0000, lot 1B van het opmetingsplan, na opmeting en prekadastratie gekend met gereserveerd prekadastratienummer **0344CP0000**, met een oppervlakte volgens metingsplan van **één are zevenennegentig**

centiare (1a 97ca),

Loten 1C en 1D

GEMEENTE AS -eerste afdeling

Een perceel **bouwgrond** geschikt voor halfopen bebouwing, gelegen aan de Hoogstraat, volgens titel en kadaster gekend sectie A, deel van perceelnummer 0344A P0000, zijnde lot 1C van de verkaveling en opmetingsplan, na opmeting en prekadastratie gekend met gereserveerd prekadastratienummer **0344DP0000**, met een oppervlakte volgens metingsplan van **vijf are achtennegentig centiare (5a 98ca)**

en bijhorend perceel **achtergrond**, gelegen nabij de Hoogstraat, achter lot 1C en uitgesloten uit de verkaveling, volgens titel en kadaster gekend sectie A, deel van perceelnummer 0344AP0000, lot 1D van het opmetingsplan, na opmeting en prekadastratie gekend met gereserveerd prekadastratienummer **0344EP0000**, met een oppervlakte volgens metingsplan van **één are negenenzestig centiare (1a 69ca)**.

Loten 2A en 2B

GEMEENTE AS -eerste afdeling

Een perceel **bouwgrond** geschikt voor halfopen bebouwing, gelegen aan de Hoogstraat, volgens titel en kadaster gekend sectie A, deel van perceelnummer 0344A P0000, zijnde lot 2A van de verkaveling en opmetingsplan, na opmeting en prekadastratie gekend met gereserveerd prekadastratienummer **0344FP0000**, met een oppervlakte volgens metingsplan van **zes are nul centiare (6a 00ca)**

en bijhorend perceel **achtergrond**, gelegen nabij de Hoogstraat, achter lot 1A en uitgesloten uit de verkaveling, volgens titel en kadaster gekend sectie A, deel van perceelnummer 0344AP0000, lot 2B van het opmetingsplan, na opmeting en prekadastratie gekend met gereserveerd prekadastratienummer **0344GP0000**, met een oppervlakte volgens metingsplan van **één are achtenzeventig centiare (1a 78ca)**,

Loten 2C en 2D

GEMEENTE AS -eerste afdeling

Een perceel **bouwgrond** geschikt voor halfopen bebouwing, gelegen aan de Hoogstraat, volgens titel en kadaster gekend sectie A, deel van perceelnummer 0344A P0000, zijnde lot 2C van de verkaveling en opmetingsplan, na opmeting en prekadastratie gekend met gereserveerd prekadastratienummer **0344HP0000**, met een oppervlakte volgens metingsplan van **acht are drieënvijftig centiare (8a 53ca)**

en bijhorend perceel **achtergrond**, gelegen nabij de Hoogstraat, achter lot 1C en uitgesloten uit de verkaveling, volgens titel en kadaster gekend sectie A, deel van perceelnummer 0344AP0000, lot 1D van het opmetingsplan, na opmeting en prekadastratie gekend met gereserveerd prekadastratienummer **0344KP0000**, met een oppervlakte volgens metingsplan van **één are zevenennegentig centiare (1a 97ca)**.

VERKAVELINGSVOORWAARDEN

1. De verkavelaar en de kopers van voormelde loten en hun rechtsopvolgers zullen zich moeten gedragen naar alle wetten, naar alle koninklijke-, gewestelijke, provinciale- en gemeentebesluiten en naar de algemene en



bijzondere voorschriften van de reglementen van de stedenbouw, welke op de voorschreven onroerende goederen kunnen betrekking hebben, alsook naar de inhoud van deze verkavelingsakte en eventuele latere wijzigende verkavelingsakten .

2. Aan de kopers zal een metingsplan van het perceel bouwgrond overhandigd worden.

De opgegeven oppervlakten worden enkel ten indicatieven titel verstrekt. Maten en oppervlakten die op de aan onderhavige akte gehechte plans vermeld staan, worden niet gewaarborgd en kunnen geen aanleiding geven tot vernietiging van de verkoping of tot aanpassing van de prijs, ook al overtrof het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte één/twintigste.

Alle geschillen die mochten rijzen over de oppervlakte en de gemeenschappelijke grenzen van de verkochte kavels, zullen beslecht worden door de landmeter die het metingsplan heeft opgemaakt. Zijn beslissing zal bindend zijn voor alle partijen en niet vatbaar voor beroep.

3. De eigenaars van percelen uit onderhavige verkaveling zullen zich niet kunnen verzetten tegen kleine afwijkingen toegestaan door de verkoper-verkavelaar.

4. De loten zullen verkocht worden in de toestand waarin ze zich zullen bevinden op het ogenblik van de verkoping. Mogelijke gebreken in de bodem, van welke aard ook, blijven ten nadele van de verkrijger van een lot, zonder verhaal tegen de verkoper-verkavelaar.

5. De kopers zullen moeten gedogen dat, in voorkomend geval, de afgevaardigden en werknemers van de verschillende distributiebedrijven toegang hebben op hun aangekochte grond voor het leggen, nazicht en onderhoud van leidingen, tellers en kasten.

Enkel de wegeniswerken en nutsvoorzieningen eventueel opgelegd door de overheidsdiensten in het kader van de afgifte van de verkavelingsvergunning, zullen op initiatief en op kosten van de verkavelaar in deze uitgevoerd worden.

De private aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling, blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventuele andere aansluitingen zoals televisiedistributienet of telefoonnet of gasnet.

Indien de kopers verzoeken om de verplaatsing van één of ander deel van de nutsvoorzieningen, dan zijn alle eventuele kosten daarvan ten hunnen laste.

6. De kopers van een kavel zijn verder verplicht hun lot, binnen het jaar na aankoop, af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften.

De kopers zullen de verplichting hebben aan hun geuur de gemeenheid der reeds bestaande afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes te betalen.

De betaling der gemeenheid der afsluitingen en/of scheidingsmuurtjes die de kopers zelf zullen plaatsen, zullen zij slechts kunnen eisen van de kopers van het aangrenzend lot en in elk geval nooit van de verkavelaar, tenzij de grondeigenaar van dit aangrenzend lot zelf eigenaar wordt van de gebouwen.

Alle kosten van afsluitingen van het aangekochte perceel palende aan de openbare zones of aan de voetpadstroken zijn volledig ten laste van de kopers en kunnen niet verhaald worden op de verkavelaar.

7. De kopers zullen hun aangekochte grond moeten onderhouden in goede en

verzorgde toestand en zullen hem moeten zuiver houden van distels en ander onkruid; ingeval de kopers aan die verplichting niet voldoen, zullen de nodige werken daartoe door de verkavelaar uitgevoerd worden (enkel zolang er niet gebouwd is op kwestieus bouwperceel) en dit op kosten van de kopers, na een aanmaning van veertien dagen vooraf per aangetekende brief. Tijdelijke, zelfs verplaatsbare, verblijfinrichting(en) op bedoelde loten zijn verboden.

8. De bouwmaterialen en eventueel alle andere materialen mogen niet opgestapeld worden op de openbare weg en voetpaden. De kandidaat-bouwers zullen er zorg moeten voor dragen dat de opstapeling van deze materialen geschiedt op hun aangekocht perceel grond binnen de rooilijn.
9. De schade aangebracht door aannemers van bouwwerken en leveranciers van bouwmaterialen wegens lossen of laden van materialen of machines, aan de openbare weg en voetpaden, zullen dienen hersteld te worden door de kopers en op hun kosten, in gemeen overleg en met de voorafgaandelijke toestemming van de bevoegde gemeentelijke overheid.
10. Het is de kopers of hun rechtverkrijgenden verboden om werken uit te voeren of te laten uitvoeren (zoals onder andere het maken van cement) of bouwmaterialen te storten op de aangelegde wegenis.
11. Alle verhaalbelastingen hoegenaamd, gelegd of te leggen op de hiervoren beschreven goederen, zijn ten laste van de kopers ieder voor wat het door hem aangekochte lot betreft.
12. Bomen en beplantingen mogen maar geplant en behouden blijven mits eerbiediging van de wettelijke afstand zoals voorzien door de desbetreffende wetgeving.
De koper dient zelf het nodige te doen voor het verwijderen van de beplantingen op het verkochte goed, dit op zijn kosten en ter volledige ontlasting van de verkoper. Dienaangaande verwijst ondergetekende notaris ook naar de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hieraan gehecht, en onder meer naar het erin opgenomen advies van het Agentschap Natuur en Bos, dat onder meer als voorwaarde voor zijn gunstig advies stelt: *“De bomenrij zomereik dwars op de Hoogstraat op lot 2C wordt integraal behouden. Bij het uitvoeren van bouwwerken op dit lot moeten deze eiken tot op 5 meter van de stam beschermd worden van uit te voeren werken en opslag van gronden en bouwmaterialen.”*
13. De bedingen en voorwaarden welke voorafgaan worden opgelegd door de verkavelaar als erfdienstbaarheden overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek.
De kopers zullen deze bedingen tussen hen doen gelden zonder de verkavelaar te kunnen doen tussenkomen en zonder verhaal tegen hem.
Indien enig beding geen erfdienstbaarheid mocht uitmaken zal het toch blijven bestaan als persoonlijke verplichting ten laste van de kopers en hun opvolgers en ten voordele van de verkavelaar en zijn rechtsopvolgers.
Zij zullen alleen gewijzigd, vervolledigd of vervallen verklaard worden door de openbare verordeningen.
14. De verkrijgers van bouwgronden, begrepen in bovenbedoelde verkaveling, zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun verkregen perceel of percelen, alle hierboven bepaalde bedingen, voorwaarden en lasten op eigen



aansprakelijkheid aan hun rechtverkrijgenden op te leggen, die door het enkel feit van hun verkrijging, zuiver en eenvoudig zullen in de plaats gesteld zijn voor alle rechten en verplichtingen die uit deze akten voortspruiten.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1.- Ruimtelijke Ordening

A. Elke toekomstige eigenaar van bedoelde loten uit de verkaveling moet alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkavelaar of van hem enige vergoeding te kunnen eisen.

Hij moet zelf de nodige inlichtingen inwinnen bij de gemeente As omtrent de bouw en verbouwingmogelijkheden betreffende het door hem verkregen goed.

B. De notaris vermeldt en informeert dat de gemeente As **beschikt over een plannen- en vergunningenregister.**

De gemeente As heeft op 4 oktober 2021 (laatste handtekening dateert van 5 oktober 2021) een stedenbouwkundig uittreksel (uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister) en vastgoedinformatie meegedeeld in verband met de stedenbouwkundige en administratieve toestand van het verkavelde goed.

Uit bovenvermeld stedenbouwkundig uittreksel en bovenvermelde vastgoedinformatie blijkt onder meer wat volgt:

i. Inhoud plannen- en vergunningenregister:

- Plannenregister

- Op het goed is de" provinciale stedenbouwkundige verordening 'provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders' van 6 februari 2013 van toepassing.
- Het goed is gelegen binnen het pr Afbakening waterwingebieden en beschermingszones van 3 december 1991 in een beschermingszone III
- Het goed is gelegen binnen het gewestplan Hasselt-Genk van 3 april 1979, in woongebied
- Het goed is gelegen binnen de gewestelijke bouwverordening 'algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer' van 29 april 1997
- Het goed is gelegen binnen de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' van 5 juli 2013.
- Het goed is gelegen binnen de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven' van 8 juli 2005

- Het goed is gelegen binnen de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid' van 10 juni 2011
 - Het goed is gelegen binnen de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband' van 9 juni 2017.
 - Vergunningenregister
 - Voor het goed is een verkavelingsvergunning 'oud stelsel' afgeleverd op 9 december 1986, dossiernummer 71002_1986_050000501, gemeentelijk dossiernummer 1986/5 en dossiernummer RWO: 7004V86-0005V01, met onderwerp 'verkaveling voor 4 loten voor open bebouwing'.
 - Voor het goed is een omgevingsvergunning voor het bijstellen van een verkaveling afgeleverd, met voorwaardelijke vergunning op 31 maart 2021, zijnde de vergunning die aan dezen is gehecht, met projectnummer omgevingsloket OMV_2020130984, gemeentelijk dossiernummer 2020/6/1 en aard van de aanvraag: 'het bijstellen van een verkaveling voor het wijzigen van loten 1 en 2 voor open bebouwing naar 4 loten voor halfopen bebouwing en het aanpassen van de voorschriften'.
 - ii. Inhoud vastgoed informatie:
 - Het goed is opgenomen in het gemeentelijk register van onbebouwde percelen sinds 31 januari 2015
- C. Met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt er verklaard dat:**
- a. Er werd geen andere stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt dan deze die werd vermeld in het stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente As.
Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.
 - b. De meest recente stedenbouwkundige bestemming van bovenbeschreven onroerend goed volgens het gewestplan Hasselt-Genk is: **woongebied**
 - c. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch is er een procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
 - d. Op bovenbeschreven onroerend goed rust geen voorkeepsrecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe



projecten.

e. Er werd geen andere verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd dan deze vermeld in het stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente As.

f. Bovenbeschreven onroerend goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

D. De informatieverplichtingen in het kader van WORG (watergevoelig openruimtegebied) zijn nog niet in werking getreden, aangezien er nog geen WORG effectief werden aangeduid.

E. Planbatenheffing-Planschadevergoeding

De verkavelaar verklaart dat er geen planbatenheffing verschuldigd is of planshadevergoeding van toepassing is betreffende het verkavelde goed.

F. Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

G. Het goed is verkaveld zoals hiervoor vermeld, aan de voorwaarden die blijken uit de alhier aangehechte verkavelingsvergunning en overige stukken.

H. Ondergetekende notaris wijst eenieder:

- erop dat voor eventuele veranderings- en/of verbouwwerken die hij zou willen uitvoeren, hij zich dient te gedragen naar de desbetreffende wetgeving, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkavelaar of van de ondergetekende notaris.

- erop dat hij zich tevens dient te bevragen bij de bevoegde stedenbouwkundige autoriteiten of het goed de bestemming kan krijgen die hij hieraan wenst te geven.

- op de vergunnings- en meldingsplichten die voortvloeien uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (onder meer artikel 4.2.1 en 4.2.2).

I. De **verkavelaar** verklaart tot slot:

1. dat, aangezien er voor het goed door hem thans geen verkavelings-, stedenbouwkundige, milieu- of omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest werd aangevraagd, behoudens hetgeen hoger vermeld, er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed over te gaan tot het uitvoeren of het behouden van handelingen en werken.

2. dat er hem tot op heden voor het verkavelde goed **geen ont-eigeningsbesluit** werd betekend en dat er hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is.

3. dat hij **geen** weet heeft van enige **bouwovertrading** en dat voor alle door hem opgerichte constructies de vergunningen of akkoorden werden bekomen en dat hiervoor geen herstelmaatregelen werden opgelegd.

2.- Bosdecreet

De partijen verklaren dat de notaris hen erop heeft gewezen dat een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer het beantwoordt aan de wettelijke definitie van "**bos**" volgens artikel 3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990, hierna "**Bosdecreet**". Dit decreet blijft ook van

toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Onder de voorschriften van dit decreet vallen volgens artikel 3 Bosdecreet:

de bossen, zijnde grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen, alsook de in paragraaf 2 van artikel 3 Bosdecreet opgesomde zaken, zoals bijvoorbeeld de kaalvlakten, niet-beboste oppervlakten die nodig zijn voor het behoud van een bos, aanplantingen hoofdzakelijk bestemd voor houtopbrengst.

Aansluitend hierop hebben partijen verklaard dat de loten bouwgrond uit deze verkaveling geen bos zijn, aangezien de verkavelaar de verplichtingen inzake boscompensatie heeft voldaan, aangezien dit opgelegd was als voorwaarde van de verkavelingsvergunning.

Betreffende de loten 1B, 1D, 2B en 2D wordt er in de vergunning bepaald: *“De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 488 m² op de loten 1B, 1D, 2B en 2D worden uitgesloten uit de verkaveling. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk mits het bekomen van een nieuwe omgevingsvergunning.”*

De verkavelaar verklaart geen weet te hebben van enig bosbeheerplan. Dit blijkt ook niet uit de opzoeking op de applicatie van het Agentschap Natuur en Bos, uitgevoerd door ondergetekende notaris op 29 september 2021.

3.- Decreet integraal waterbeleid

A. Decreet integraal waterbeleid

In toepassing van de Codex Integraal Waterbeleid, verklaart ondergetekende notaris dat uit onderzoek van www.waterinfo.be en www.geo-vlaanderen.be, blijkt dat het goed :

1. niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering, zijnde een gebied dat uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering (zoals een dijkbreuk) kan overstromen.
2. niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering, zijnde een gebied dat recent nog onder water liep of waarvan de modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt.
3. niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied, zijnde een gebied dat beschouwd wordt als een natuurlijk opvanggebied voor overtollig water.
4. niet gelegen is in een afgebakende oeverzone, zijnde een gebied waarvan de oevers waardevol zijn voor de waterhuishouding en het milieu.

B. Wet betreffende de verzekeringen

In toepassing van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014, verklaart ondergetekende notaris dat uit onderzoek van www.waterinfo.be en www.geo-vlaanderen.be, blijkt dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een recent overstroomd gebied.

C. Het goed is gelegen binnen een grondwaterwingebied en



beschermingszone van het type 3.

4.- Het onroerend erfgoeddecreet

De verkavelaar verklaart dat het verkavelde goed **niet** is opgenomen in (1) de landschapsatlas, **noch** in (2) de inventaris archeologische zones, (3) de inventaris bouwkundig erfgoed, (4) de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of (5) de inventaris van historische tuinen en parken.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat hetgeen voormeld ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

5.- Bodemattest

1. De verkavelaar verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.
2. De dienst milieu van de gemeente As heeft bij voormelde verstrekt inlichtingen geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd.
3. De verkavelaar legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 13 augustus 2021.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond 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 gebruiksbepalingen 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 www.ovam.be/disclaimer.

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

te Mechelen, 13.08.20212."

4. De verkavelaar verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger van een lot of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
5. Voor zover voorgaande verklaring door de verkavelaar te goeder trouw

afgelegd werd, neemt de verkrijger van een lot de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkavelaar hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6. De notaris wijst de verkrijger van een lot er echter op dat:
- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
 - dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

SLOTVERKLARINGEN

VRIJSTELLING VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt bij deze uitdrukkelijk vrijgesteld tot het nemen van enige ambtshalve inschrijving, bij het overschrijven van onderhavige akte.

RECHT OP GESCHRIFT

De ondergetekende notaris bevestigt ontvangst van betaling van € 50,00 ten titel van recht op geschrift, waarvan kwijting.

BEVESTIGING IDENTITEIT EN BEKWAAMHEID

1. Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteitsgegevens en de woonplaats van de natuurlijke personen die deze akte ondertekenen, hem werden aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, waarmerkt de notaris:
 - de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van de door de wet vereiste stukken
 - het ondernemingsnummer en het rechtspersonenregister van de partijen-rechtspersonen op zicht van de oprichtingsakte en haar latere wijzigingen
2. De verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder.

SLOTVERKLARINGEN

1. De partijen erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben, minstens vijf werkdagen vóór vandaag.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's één en twee van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.
3. De gehele akte werd door de notaris toegelicht.
4. Partijen verklaren dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling, zelfs indien deze zou afwijken van vorige overeenkomsten.
5. Partijen erkennen samen met het ontwerp van deze akte een kopie te hebben ontvangen van de notariële akten die vermeld werden en die voor één of meerdere partijen verbintenissen inhoudt. Partijen erkennen dat deze akten één



geheel vormen en samen uitvoerbaar zijn (artikel 19 Organieke Wet Notariaat).

6. Partijen erkennen en bevestigen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te duiden of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige overeenkomsten worden vastgesteld. Partijen bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten en plichten, die voortvloeien uit deze akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

7. De partijen worden er door de notaris over ingelicht dat zij, van zodra deze akte werd verwerkt op het kantoor Rechtszekerheid, het **digitaal afschrift** van hun akte kunnen downloaden op www.izimi.be (dat is de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat).

Via deze digitale kluis heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten), eveneens te raadplegen via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

De partijen ontslaan de notaris bijgevolg van het versturen van een afschrift per e-mail of post. Niettemin kunnen zij steeds verzoeken om nog een afschrift in papieren vorm te ontvangen.

WAARVAN AKTE

Opgesteld en verleden te Horebeke, op het kantoor.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de verkavelaar met mij notaris getekend.

Volgen de handtekeningen.



OMGEVINGSVERGUNNING

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Zitting van 31 maart 2021

Aanwezig

Burgemeester : Seurs Tom

Schepenen : Marc Bergmans, Johan Santermans en Björn Ulenaers

Algemeen directeur : PeetersWendy

Dossiergegevens

Gemeentelijk dossiernummer: 2020.6.1

ID omgevingsplatform: OMV_2020130984

Datum van ontvangst van aanvraag: 26 november 2020

Datum van ontvankelijkheid- en volledigheidsverklaring: 23 december 2020

Gegevens van de aanvrager: de heer Robert Palmans, Rode Kruislaan 58 te 3700 Tongeren

Gegevens van het perceel: Hoogstraat(As) 12, 14, 16 en 18, afdeling 1 sectie A nr. 344A

Onderwerp van de aanvraag

De aanvraag omvat volgende het verkavelen van gronden: het bijstellen van een verkaveling voor het wijzigen van loten 1 en 2 voor open bebouwing naar 4 loten voor halfopen bebouwing en het aanpassen van de voorschriften

Vaststelling van de procedure

Overeenkomstig artikel 17 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning en hoofdstuk 3 - Toepassingsgebied van de gewone en vereenvoudigde procedure, artikels 11 t.e.m. 14 van het besluit tot uitvoering van het decreet betreffende de omgevingsvergunning, werd dit dossier volgens de gewone procedure behandeld.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen en verkavelingen

Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan origineel gewestplan Hasselt - Genk van 3 april 1979 begrepen in woongebieden.

Voor het gebiedsdeel waarin de locatie van de aanvraag begrepen is, bestaat geen ruimtelijke uitvoeringsplan.

Voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is, bestaat geen bijzonder plan van aanleg.

Het goed is gelegen in een behoorlijk vergunde verkaveling, waarvan de vergunning is afgeleverd op 09/12/1986 en gekend is onder nummer 1986/5. De verkavelingsvergunning is voor dit perceel niet vervallen.

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Op 09/12/1986 werd een verkavelingsvergunning (1986/5) voor verkaveling voor 4 loten voor open bebouwing bekomen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag beoogt de wijziging van de loten 1 en 2 voor open bebouwing van de goedgekeurde verkaveling nr. 7004 V86/5 naar 4 loten voor halfopen bebouwing (lot 1A, 1C, 2A en 2C). Bijkomend vraagt men de ontbossing van het terrein alsook de volgende wijziging van de verkavelingsvoorschriften:

- 1) Dakvorm: vrij in plaats van verplicht hellend
- 2) Max. kroonlijsthoogte: 6,50m t.o.v. peil gelijkvloers in plaats van 5,80m t.o.v. wegpeil

De achterliggende loten 1B, 2B, 1D en 2D worden uit de verkaveling gesloten

De 4 loten voor halfopen bebouwing hebben een perceeloppervlakte variërend tussen de 598m² en 853m². De bouwstroken worden zo ingeplant op het terrein dat de afstand van de vrijblijvende zijgevels tot de laterale perceelsgrens min. 3,00 meter bedraagt. Op de rechterzijde van lot 2C bevindt zich een rij eikenbomen. Om de waardevolle eikenrij op lot 2B te vrijwaren bevindt de bouwzone van dit lot zich op 6 meter uit de stam van de bomen. De bouwlijn ligt op minimum 6 meter achter de rooilijn. De tuinen van de nieuw in te planten woningen zijn zuidoostelijk georiënteerd.

De nieuw gecreëerde loten komen in aanmerking voor een grondgebonden eengezinswoning met inbegrip van zorgwoning. Complementaire functies zijn slechts beperkt toegelaten (vrije beroepen en diensten). Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden binnen het grafisch aangeduide bouwkader zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De maximum bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17 meter en op de verdieping 12 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,5 meter. De dakvorm is vrij. Vrijstaande bijgebouwen kunnen, afhankelijk van de vrijblijvende oppervlakte van tuinen, tot een maximum oppervlakte van 40 m² toegestaan worden. Verhardingen moeten tot een minimum beperkt blijven.

Het te verkavelen perceel is gelegen langs de Hoogstraat, een gemeenteweg. De omgeving wordt gekenmerkt door diverse bouwstijlen: open en halfopen bebouwingen met 1 of 2 volwaardige bouwlagen met zowel platte als hellende daken.

Openbaar onderzoek – Raadpleging aanpalende eigenaar

Het betreft geen vergunningsaanvraag zoals opgesomd in art. 11, 12, 13 of 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en bijgevolg diende een openbaar onderzoek gehouden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 december 2020 tot 28 januari 2021.
Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

Interne adviezen

Er dienden geen bijkomende Interne adviezen ingewonnen.

Externe adviezen

Volgende adviezen werden geformuleerd:

De Watergroep dd. 8 maart 2021 : Voorwaardelijk gunstig

Agentschap voor Natuur en Bos dd. 18 januari 2021 : Voorwaardelijk gunstig

Eandis System Operator (fluvius) dd. 29 december 2020 : Voorwaardelijk gunstig

De adviezen worden als bijlage bijgevoegd.

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft op 30 maart 2021 een verslag opgemaakt.
De voorliggende aanvraag werd **VOORWAARDELIJK GUNSTIG** geadviseerd.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar van 30 maart 2021.

Planologische toets

Bepaling van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn.

Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. 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.

De plaats waar de voorgenomen werken en/of handelingen zijn te situeren ligt integraal in woongebieden.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

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.

Conclusie

De aanvraag voldoet principieel aan de geldende bestemmingsvoorschriften.

Wegenis

Art. 4.3.5. Uitgeruste weg

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", met inbegrip van sport, "detailhandel", "dancing", "restaurant en café", "kantoorfunctie", "dienstverlening", "vrije beroepen", "industrie", "bedrijvigheid",

“gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. De aanvraag voldoet aan deze bepaling. De Hoogstraat is een voldoende uitgeruste weg in asfaltverharding.

Watertoets

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013, verplicht de vergunningverlenende overheid om de watertoets uit te voeren bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit decreet vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn. De watertoets werd uitgevoerd op 28 december 2020. Hieruit bleek dat geen adviezen dienden aangevraagd te worden.

Algemeen kan wel gesteld worden dat:

- De toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning dienen te voorzien in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit Vlaamse Regering dd. 5 juli 2013) moeten alleszins nageleefd worden.
- Indien er ondergrondse constructies worden opgericht, de bemaling voldoet aan de voorwaarden zoals opgelegd in Vlarem II.
- Een permanente drainage, ook al is dit in functie van een aanleg van een ondergrondse constructie, mag niet voorzien worden aangezien permanente drainage een continue verlaging van de grondwaterstand tot gevolg heeft.

Project-MER, project-MER-screeningsnota

Het project valt onder de projecten die opgenomen zijn in bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, meer bepaald rubriek 10b – stadsontwikkelingsprojecten. Derhalve dient er een project-m.e.r.-screening opgesteld te worden. Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Inhoudelijk kan deze evaluatie bijgetreden worden; de milieueffecten zijn niet aanzienlijk.

Natuurtoets

De aanvraag is niet gelegen in een speciale natuurbeschermingszone.

De aanvraag geeft geen aanleiding tot bijkomende voorwaarden of passende maatregelen in functie van de natuurtoets.

Andere regelgeving die van toepassing is

ARCHEOLOGIENOTA

Conform het Onroerenderfgoeddecreet de dato 12 juli 2013 en latere wijzigingen is geen bekrachtigde archeologienota verplicht voor de aanvraag.

Bespreking van de goede plaatselijk aanleg

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

Functionele inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruime omgeving

De aanvraag voorziet 4 halfopen eengezinswoningen in een omgeving die wordt gekenmerkt door een residentiële bebouwing in een vrij landelijk gebied. De aanvraag is functioneel inpasbaar in de onmiddellijke en ruime omgeving.

Mobiliteitsimpact

Gezien het slechts een verkaveling betreft voor 4 woningen is het mobiliteitsimpact verwaarloosbaar. Daarenboven kan er op het eigen terrein van de huiskavel voldoende ruimte voorzien worden voor het stallen van de wagens voor de bewoners en bezoekers.

De schaal van de voorgenomen werken

De verkaveling beoogt het oprichten van 4 eengezinswoningen op kavels in halfopen bebouwing. De bouwhoogte wordt beperkt tot 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De minimale afstand tot de perceelgrenzen bedraagt minimum 3 meter. De bouwdiepte van de woningen wordt op het gelijkvloers beperkt tot 17 meter; op de verdieping tot 12 meter. De ontworpen verkavelingsvoorschriften richten zich tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Met de verkaveling wordt een bouwdichtheid bereikt van 15 woningen per ha hetgeen niet overdreven is voor deze residentiële omgeving. De verhardingen op de individuele kavels worden tot een minimum beperkt. De maximaal mogelijke bebouwde oppervlakte staat in verhouding tot de resterende onbebouwde oppervlakte.

Visueel-vormelijke elementen

De verkavelingsvoorschriften beogen een kwalitatieve en gelijkvormige verderzetting van het bestaande straatbeeld. Er wordt gekozen voor overwegend baksteen en/of andere duurzame materialen als gevelmateriaal. Het dakmateriaal is vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat. De materialen moeten in overeenstemming blijven met de omgeving. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.

Cultuurhistorische aspecten

In de omgeving zijn geen beschermde gebouwen, dorpsgezichten of landschappen waarop deze aanvraag invloed op zou kunnen hebben.

Bodemreliëf

De aanvraag heeft geen of nauwelijks impact op het bodemreliëf.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt geen hinder verwacht door voorliggende aanvraag m.b.t. gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen.

Conclusie

De aanvraag voldoet aan de criteria voor de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke en ruime omgeving.

Beoordeling van de bezwaarschriften - standpunten

Het betreft geen vergunningsaanvraag zoals opgesomd in art. 11, 12, 13 of 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en bijgevolg diende een openbaar onderzoek gehouden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 december 2020 tot 28 januari 2021. Er werden geen bezwaarschriften ingediend. Het college hoeft dan ook niet te beraadslagen over de bezwaren.



9

Beoordeling van de externe adviezen

1.- Het advies van Eandis System Operator (Fluvius) met kenmerk D/ 0000285856 d.d. 29 december 2020 is **voorwaardelijk gunstig**.

Het advies luidt als volgt:

"Naar aanleiding van uw adviesaanvraag van 28.12.2020 betreffende het bovenvermeld project, kunnen we een voorwaardelijk gunstig advies geven, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de hierna volgende opmerkingen.

In uw gemeente is Fluvius actief voor volgende disciplines: Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie

De initiatiefnemer van het project moet voldoen aan de reglementen van de nutsmaatschappijen en in dit geval de volgende reglementen van de distributienetbeheerder(s): nl. het "Reglement voor verkavelingen en bouwprojecten " en de reglementen omtrent riolering. Deze reglementen vindt u op onze website www.fluvius.be.

Voor de activiteiten Aardgas, Elektriciteit, Openbare verlichting, Kabeldistributie kunnen er uitbreidingen en/of verplaatsingen en/of aanpassingen nodig zijn aan de verdeelnetten om de percelen/woningen aansluitbaar te maken. De kosten hiervoor zijn steeds ten laste van de initiatiefnemer van het project.

Voor dit project zonder netuitbreiding sturen wij de initiatiefnemer een offerte ter dekking van de kosten voor het capaciteitsbeslag.2 | 2

Voor bijkomende informatie kan contact opgenomen worden met de Fluvius Infolijn - 078 35 35 34.

Gelieve ons advies op te nemen in de vergunning van dit dossier, met verwijzing naar de voornoemde reglementen.

Van zodra de initiatiefnemer de voorgestelde bedragen heeft vereffend aan onze diensten, zal Fluvius u hiervan schriftelijk verwittigen. Daarna kan het verkoopsattest voor deze nieuwe bouwpercelen door uw diensten worden afgeleverd en kunnen de stedenbouwkundige vergunningen worden toegekend."

De opmerkingen en voorwaarden opgenomen in het advies dienen strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de vergunning gevoegd en maakt integraal deel uit van de vergunning.

2.- Het advies van De Watergroep d.d. 8 maart 2021 is **voorwaardelijk gunstig**.

Het advies luidt als volgt:

"Advies Ontwerpbureau

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaande betaald worden:

- ***een forfaitaire kost per bijkomend aan te sluiten kavel***
- ***een kost voor ontwerp en veiligheidscoördinatie per project***

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers. Bijkomende informatie kan u vinden op : www.dewatergroep.be

Waterbronnen en Milieu

Volledig gunstig advies met voorwaarden

Dit is een deeladvies van De Watergroep omtrent de bescherming van de drinkwaterwinning.

Het perceel is gelegen binnen de beschermingszone III van de grondwaterwinning die ondiep grondwater onttrekt voor de drinkwatervoorziening. Dit betekent dat het infiltrerend water ondergronds in de richting van de waterwinning stroomt en ooit zal opgepompt worden. Zuiver hemelwater mag in deze zone geïnfilteerd worden.

De Watergroep geeft een gunstig advies voor wat betreft de bescherming van de waterwinning aangezien het project geen effect heeft op grondwaterkwaliteit of kwantiteit van de waterwinning.

Wel dient er met volgende zaken rekening gehouden te worden tijdens werken op het perceel:

- *koolwaterstoffen waarvan het gezamenlijke volume groter is dan 50 liter worden opgesteld in een opvangbak waarvan de inhoud minstens gelijk is aan de inhoud van de gestockeerde recipiënten;*
- *het overgieten en/of vullen van recipiënten dient met de nodige omzichtigheid te gebeuren teneinde het morsen te voorkomen;*
- *machines met enig verlies van olie of mazout dienen van de werf verwijderd te worden en boven een opvanglade geplaatst.*
- *iedere verontreiniging dient onmiddellijk gemeld op het nummer 02/238 96 99 of via milieu@dewatergroep.be*

De opmerkingen en voorwaarden opgenomen in het advies dienen strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de vergunning gevoegd en maakt integraal deel uit van de vergunning.

3.- Het advies van het Agentschap Natuur en Bos met kenmerk 20-226283 d.d. 18 januari 2021 is **voorwaardelijk gunstig**.

Het advies luidt als volgt:

"Onderwerp

Bijstelling van de loten 1 en 2 van de goedgekeurde verkaveling nr. 7004 V86/5, van 2 loten voor open bebouwing naar 4 loten voor halfopen bebouwing + aanpassing van de voorschriften

Datum van ontvangst

28/12/2020

Situering

*Kadaster As - 1e afdeling, sectie A, perceelnr. 344A
Adres Hoogstraat z/n, As*

Aanvrager

*Naam Dhr. Robert Palmans
Adres Rode Kruislaan 58, Tongeren*

Ruimtelijke bestemming

Het perceel heeft de bestemming woongebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk.

Beschermingsstatus

n.v.t.

Biologische waarderingskaart

*Opslag allerlei aard (sz)
Talud (kt)
Ruderaal grasland (hr)*

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:



- *Artikel 35. § 4 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.*
- *Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)*

Bespreking boscompensatievoorstel

In toepassing van art.90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet vroeg u advies over de aanvraag voor een verkavelingsvergunning met referentienummer OMV_2020130984.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager voor het realiseren van de verkaveling een te ontbossen oppervlakte voorziet van 2.212 m², dit voor het verkavelen in 4 bouwloten halfopen bebouwing.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met vnl. Amerikaanse vogelkers met een lichte menging met berk en wilg (compensatiefactor 1).

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 2.212 m².

488 m² dient als bos behouden te worden.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Als bijlage vindt u het door het Agentschap voor Natuur en Bos goedgekeurd compensatievoorstel, dat integraal moet deel uitmaken van de stedenbouwkundige vergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer 20-226283.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepast compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ANB voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Het bos heeft een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde. Gelet op de ruimtelijke bestemming is er buiten het gegeven van goed- of afkeuring van het boscompensatievoorstel en beoordeling van de eigenlijke ontbossing geen verdere adviesvereiste aan ons agentschap.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstigadvies mits naleving van de volgende voorwaarde:

- *het bos wordt gerooid buiten het broedseizoen voor bos(rand)vogels, dus voor 1 maart of na 30 juni.*
- *De bomenrij zomereik dwars op de Hoogstraat op lot 2C wordt integraal behouden. Bij het uitvoeren van bouwwerken op dit lot moeten deze eiken tot op 5 meter van de stam beschermd worden van uit te voeren werken en opslag van gronden en bouwmaterialen.*
- *Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.*

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- *Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990*

- *Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.20013*

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de verkavelingsvergunning worden opgenomen:

- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 20-226283.*
- *De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 488 m² op de loten 1B, 1D, 2B en 2D worden uitgesloten uit de verkaveling. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk mits het bekomen van een nieuwe omgevingsvergunning.*
- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2.212 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.*
- *Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.*
- *De bosbehoudsbijdrage van € 8.095,92 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*
- *Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.*

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebouwingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing."

De opmerkingen en voorwaarden opgenomen in het advies dienen strikt te worden nageleefd. Een kopie van dit advies wordt als bijlage bij de vergunning gevoegd en maakt integraal deel uit van de vergunning.

Besluit

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

De aanvraag ingediend door de heer Robert Palmans voor het bijstellen van een verkaveling voor het wijzigen van loten 1 en 2 voor open bebouwing naar 4 loten voor halfopen bebouwing en het aanpassen van de voorschriften, gelegen te As, Hoogstraat(As) 12, 14, 16 en 18 voorwaardelijk te vergunnen.

voorwaarden

1. Voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen van de Watergroep.
2. Voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen van het Agentschap Natuur en Bos, zoals o.a.
 - *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 20-226283.*

- *De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 488 m² op de loten 1B, 1D, 2B en 2D worden uitgesloten uit de verkaveling. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk mits het bekomen van een nieuwe omgevingsvergunning.*
 - *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2.212 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.*
 - *Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.*
 - *De bosbehoudsbijdrage van € 8.095,92 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*
 - *Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.*
3. **Voldoen aan de voorwaarden en opmerkingen van Eandis System Operator (Fluvius)**
 4. **Gelet op artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin bepaald wordt dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken. Dat rekening houdend met dit artikel een machtiging wordt verleend tot het ontbossen van het elgendom.**
 5. **De initiatiefnemer handelt volgens en voldoet aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen.**
 6. **Kosten voor het voorzien / verleggen of uitbreiden van de nutsleidingen moeten gedragen worden door de verkavelaar;**
 7. **Aanpassingen aan inrichtingen, constructies of beplantingen op het openbaar domein naar aanleiding van de omgevingsaanvraag of de toekomstige omgevingsaanvraag zijn steeds ten laste van de aanvrager. Alle kosten naar aanleiding van een heraanplanting op het openbaar domein, uitgevoerd naar aanleiding van een omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden of een omgevingsaanvraag van een particulier, blijft ten laste van de aanvrager.**
 8. **De paalstenen aan de rooilijn dienen geplaatst worden.**
 9. **De door de ontwerper gevoegde verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing, met volgende aanvullingen:**
 - **Dakvorm: vrij in plaats van verplicht hellend**
 - **Max. kroonlijsthoogte: 6,50m t.o.v. peil gelijkvloers**
 10. **Hemelwater:**
 - **De toekomstige aanvragen tot omgevingsvergunning voor de woningen en meergezinswoningen dienen te voorzien in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit Vlaamse regering dd. 5 juli 2013) moeten alleszins nageleefd worden.**

- Indien er ondergrondse constructies worden opgericht, moet de bemaling voldoen aan de voorwaarden zoals opgelegd in Vlaem II.
- Een permanente drainage, ook al is dit in functie van een aanleg van een ondergrondse constructie, mag niet voorzien worden, aangezien permanente drainage een continue verlaging van de grondwaterstand tot gevolg heeft.

11. Vervreemding van een lot uit de verkaveling kan pas geschieden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.

12. Een omgevingsvergunning voor het bebouwen van een lot kan pas verkregen worden, nadat het attest conform artikel 4.2.16 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd afgeleverd, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd voldaan.

13. 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.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen.

As, 31 maart 2021

namens het schepencollege

Getekend door:Wendy Peeters (Signature)
Getekend op:2021-04-09 10:31:21 +02:00
Reden:ik keur dit document goed

Wendy Peeters

Wendy Peeters
algemeen directeur

Getekend door:Tom Seurs (Signature)
Getekend op:2021-04-09 18:23:20 +02:00
Reden:ik keur dit document goed

Tom Seurs

Tom Seurs
burgemeester

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

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een bevestigde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:



1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de

omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en 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.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindieners;
2° de vergunningsaanvrager;
3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
4° het college van burgemeester en schepenen.

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 beroepsindieners;
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:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) 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 beroepsindlener 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 beroepsindlener, 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 beroepsindlener 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 beroepsindlener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. 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.



College van Burgemeester en Schepenen
Besluit

GOEDGEKEURD
Zitting van 8 oktober 2021
RUIIMTE - Ruimtelijke ordening

**2020/6/1 - Attest van uitvoering voorwaarden en lasten
verkavelingsvergunning - Vaststelling**

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Tom Seurs, burgemeester; de heer Marc Bergmans; de heer Bjorn Ulenaers; de heer Jo Santermans; mevrouw Wendy Peeters, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Nele Steegmans

Beschrijving

Aanleiding en context

Op 31/03/2021 werd door het college van burgemeester en schepenen de verkavelingsvergunning 2020/6/1 betreffende grond gelegen te As, Hoogstraat 12, 14, 16 en 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie A nr. 344A, afgegeven. Notarissen Vermeersch & Spitaels, Abraham Hansstraat 17, 9667 Horebeke, vragen om het attest waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de verkaveling werd voldaan af te leveren. Op 27 april 2021 meldt Fluvius dat de gevraagde tussenkomst voor de verkaveling werd vereffend en dat het verkoopsattest voor deze verkaveling kan worden vrijgegeven. Op 31 mei 2021 meldt De Watergroep dat de gevraagde tussenkomst voor deze verkaveling werd vereffend en dat het verkoopsattest voor deze verkaveling kan worden vrijgegeven. Op 1 oktober 2021 meldt Agentschap Natuur en Bos dat de gevraagde boscompensatie voor deze verkaveling werd vereffend en dat het verkoopsattest voor deze verkaveling kan worden vrijgegeven. De andere voorwaarden verbonden aan de verkavelingsvergunning zoals het plaatsen van alle paalstenen blijven van kracht.

Argumentatie

De voorwaarden verbonden aan de verkavelingsvergunning zijn voldaan, derhalve kan het attest verleend worden.

Juridische grond

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en de uitvoeringsbesluiten.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:
1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.
Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen attesteert dat de in de verkavelingsvergunning 2020/6/1 opgelegde voorwaarden en lasten werden uitgevoerd.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen maakt een afschrift van deze beslissing over aan notarissen Vermeersch & Spitaels te Horebeke.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens Het College van Burgemeester en Schepenen

Algemeen directeur

Burgemeester

Wendy Peeters



Tom Seurs

Getekend door: Tom Seurs (Signature)
 Getekend op: 2021-04-09 16:28:26 +02:00
 Raden: lk

Getekend door: Wendy Poeters (Signature)
 Getekend op: 2021-04-09 10:31:27 +02:00
 Raden: lk

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSWIJZIGING
 VAN DE LOTEN 1 EN 2 VAN DE GOEDGEKEURDE VERKAVELING NR. 7004 V86/5**
 Ter plaatse : As, Hoogstraat, 1^o afdeling, sectie A, perceelnr. 344A

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De aard van de omliggende woningen en de beperkte oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meer-gezinswoningen te maken.</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. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>	<p>De hoofdbestemming: ééngezinswoning – residentieel gebruik</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>Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte 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> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter, max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte. 3° slechts 1 nevenfunctie per lot 4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers van het hoofdgebouw</p> <p>Horeca en (klein)handel zijn niet toegelaten.</p> <p>Het aanbrengen van publiciteits- en naamborden is vergunningsplichtig. 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>De aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen.</p> <p>Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Met "aangebouwde" bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone.</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 toegelaten binnen de voorziene bouwzone. Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten. De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming berging, kippenhok, hondenhok, tuinhuisje of garage. Woonfunctie of nevenbestemmingen zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen 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, inritten, 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 bebouwing.</p>	<p>geschakelde bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de hoofdgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens</p>	<p>De hoofdgebouwen worden ingeplant binnen de zone zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

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.	
---	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing.</p> <p>Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.</p>	<p>VOORGEVELBREEDTE Minimum 7 m</p> <p>BOUWDIEPTE Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 17m Bouwdiepte verdieping: maximaal 12m Bouwhoogte max. 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst</p> <p>GABARIT Kroonlijsthoogte: max. 6,50m tov peil gelijkvloers.</p> <p>Kroonlijst- en nokhoogte steeds aan te passen aan de omliggende bebouwing. Bij halfopen bebouwing dient het gabarit van de eerstvergunde woning aangehouden te worden.</p> <p>VLOERPEIL Max. 0.30 meter boven de voorliggende weg.</p> <p>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 zonnepanelen zijn toegestaan.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De nieuw in te planten woning moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Hoofdmateriaal: baksteen Max. 30 % van de totaaloppervlakte mag in andere duurzame materialen</p> <p>Bij halfopen bebouwing: alle gevelmaterialen aan te passen aan de eerst vergunde</p> <p>DAKVORM Hellend</p> <p>Dakkapellen en dakvensters worden beperkt toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.</p> <p>Bij halfopen bebouwing: zelfde bouwprofiel als eerst vergunde</p> <p>VORMGEVING Bij halfopen bebouwing: vormgeving af te stemmen op eerst vergunde.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

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 enz. kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en ander vormen toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p> <p>Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.</p>	<p>De inplanting van de aangebouwde bijgebouwen wordt voorzien binnen de zone voor hoofdgebouw</p> <p>De inplanting van de vrijstaande bijgebouwen is toegelaten op minimum 6m achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 2m van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande (of mogelijke toekomstige) constructie op de perceelsgrens en indien nog geen bebouwing op het aanpalende perceel met het akkoord van de aanpalende eigenaar.</p> <p>Indien inplanting tegen de perceelsgrens: nok haaks op deze perceelsgrens</p> <p>Oppervlakte.: zie 2.2.B</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De oppervlakte van de som van de oppervlakte van de bijgebouwen wordt berekend aan 5 m² /are van de oppervlakte van het perceel met een maximale totale oppervlakte van 40 m².</p> <p>Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.</p> <p>Dakvorm is cf. hoofdgebouw of plat</p>	<p>Aangebouwde bijgebouwen Ondergeschikt aan het hoofdvolume Kroonlijsthoogte beperkt tot 3,30m (t.o.v. peil gelijkvloers)</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen Kroonlijsthoogte: max. 3,30m (t.o.v. wegpeil) Dakvorm: is cf. hoofdgebouw of plat</p> <p>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 zonnepanelen zijn toegestaan.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.</p> <p>Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.</p> <p>Materialen:</p> <ul style="list-style-type: none">- vrij te kiezen duurzame materialen- in harmonie met het hoofdgebouw- houten/glazen constructies- metaal- en betonpanelen en golfplaten zijn uitgesloten.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet verplicht nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform de geldende reglementering.

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 elgen terrein worden opgevangen.</p> <p>Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm 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> <p>Het reliëf van de aangrenzende percelen moet maximaal op elkaar worden afgestemd. Uit de stedenbouwkundige aanvraag, voor de op te richten woning, moet eenduidig blijken op welke manier deze afstemming gerealiseerd zal worden.</p>

3.2. VERHARDINGEN

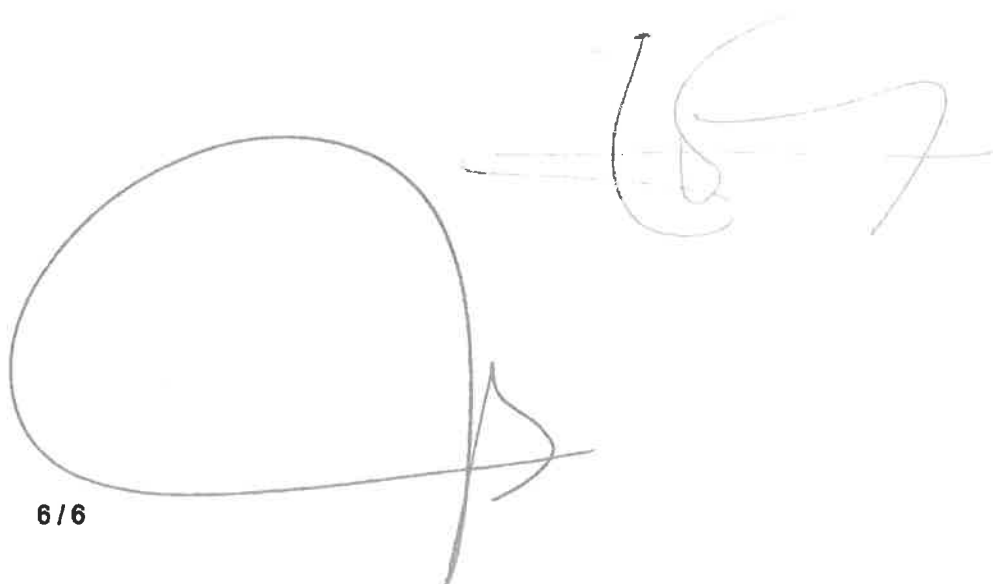
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte.	<p>Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 30 m² (toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen).</p> <p>De breedte van de inrit op het eigen perceel wordt beperkt tot 3m.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met inheemse groenaanplantingen.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

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

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>Andere materialen (metseiwerk, houten panelen enz.) kunnen eventueel vanaf de achtergevellijn van geschakelde woningen op de gemeenschappelijke perceelsgrens over een beperkte lengte (max. 6m) en hoogte (max. 2m) toegestaan worden om de privacy te garanderen, indien opgegeven bij de stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>AARD De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met levende inheemse hagen (geen naaldhout tenzij taxus) of palen en draad met klimop.</p> <p>AFMETINGEN Draadafsluitingen : maximale hoogte 2,00 m</p> <p>Om de privacy bij geschakelde woningen te garanderen kunnen er op de gemeenschappelijke grens, vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte (max. 5,00 m) en hoogte (max. 2,00 m) andere materialen toegelaten worden. Betonplaten zijn verboden.</p>



Voor akte met repertoriumnummer 2021/1400, verleden op 22 december 2021

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd veertien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op 27 december 2021
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 25987
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).
De ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd achtentwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op 27 december 2021
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 5876
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).
De ontvanger

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 op 27 december
2021
Referentie: 75-T-27/12/2021-15581.
Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)

Provincie	Limburg
Gemeente	AS
Afdeling	1
Secctie	A
Nummer	344A

Aanvraag bijstelling van de loten 1 en 2 van de
goedkeurde verkaveling nr. 7004 V86/5

Verkavelingsontwerp

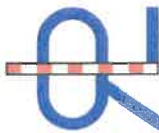
Schaal: 1/500 Dossiernr.: 2019021
Datum: 20 november 2020

Robert PALMANS

Beëdigd Landmeter - Expert
Schatler van Onroerende Goederen
Federale Raad - LAND40337

Landmeterskantoor PALMANS b.v.b.a.

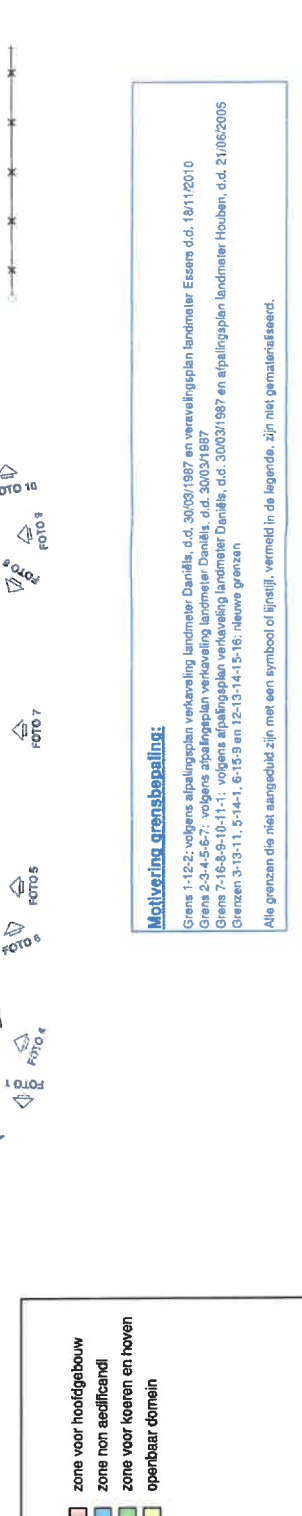
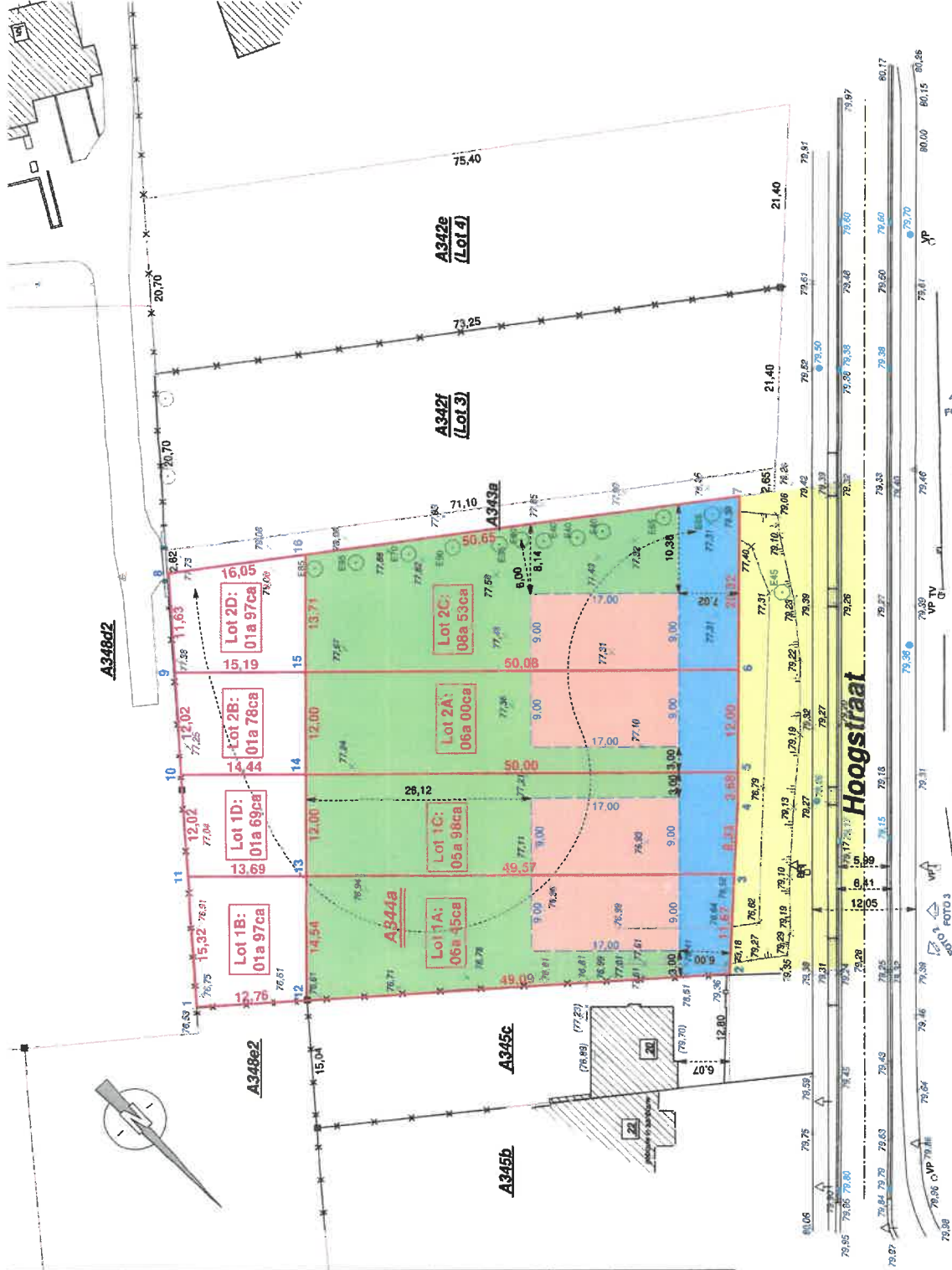
Rode Kruislaan 58
3700 Tongeren
Tel. 012/23.65.89
Fax: 012/26.29.01
e-mail: info@landmeterpalmans.be



- Lot 1A: 6a 45ca
- Lot 1C: 5a 98ca
- Lot 2A: 6a 00ca
- Lot 2C: 8a 53ca
- Lot 1B: 1a 97ca (uit de verkaveling gesloten)
- Lot 1D: 1a 69ca (uit de verkaveling gesloten)
- Lot 2B: 1a 78ca (uit de verkaveling gesloten)
- Lot 2D: 1a 97ca (uit de verkaveling gesloten)

LEGENDE

- | | | | |
|--|--------------------|--|---------------------|
| | draadsluiting | | verlichtingspaal |
| | houten afsluiting | | verkeersbord |
| | ijzeren hek | | TV-kaart |
| | muurtje | | brandkraan |
| | talud boven | | dorpelpipe |
| | talud onder | | termlinpunt |
| | rand bos | | geodetisch punt |
| | elk: diameter 65cm | | nieuwe paalsteen |
| | ronde inspectieput | | bestaande paalsteen |
| | straatkolk | | gebouw |



Motivering grensbepaling:

Grens 1-12: volgens afpalingsplan verkaveling landmeter Daniëls, d.d. 30/03/1987 en vervolgpalings landmeter Essens d.d. 18/11/2010
Grens 2-3-4-5-6-7: volgens afpalingsplan verkaveling landmeter Daniëls, d.d. 30/03/1987
Grens 7-16-8-9-10-11-1: volgens afpalingsplan verkaveling landmeter Daniëls, d.d. 30/03/1987 en afpalingsplan landmeter Houbaen, d.d. 21/06/2005
Grenzen 3-13-11, 5-14-1, 6-15-9 en 12-13-14-15-16: nieuwe grenzen

Alle grenzen die niet aangegeven zijn met een symbool of lijnpil, vermeld in de legende, zijn niet gemeten/afgezet.



College van Burgemeester en Schepenen

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 8 oktober 2021
RUIIMTE - Ruimtelijke ordening

2020/6/1 - Attest van uitvoering voorwaarden en lasten verkavelingsvergunning - Vaststelling

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Tom Seurs, burgemeester; de heer Marc Bergmans; de heer Bjorn Ulenaers; de heer Jo Santermans; mevrouw Wendy Peeters, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Nele Steegmans

Beschrijving

Aanleiding en context

Op 31/03/2021 werd door het college van burgemeester en schepenen de verkavelingsvergunning 2020/6/1 betreffende grond gelegen te As, Hoogstraat 12, 14, 16 en 18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie A nr. 344A, afgegeven.

Notarissen Vermeersch & Spitaels, Abraham Hansstraat 17, 9667 Horebeke, vragen om het attest waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de verkaveling werd voldaan af te leveren.

Op 27 april 2021 meldt Fluvius dat de gevraagde tussenkomst voor de verkaveling werd vereffend en dat het verkoopsattest voor deze verkaveling kan worden vrijgegeven.

Op 31 mei 2021 meldt De Watergroep dat de gevraagde tussenkomst voor deze verkaveling werd vereffend en dat het verkoopsattest voor deze verkaveling kan worden vrijgegeven.

Op 1 oktober 2021 meldt Agentschap Natuur en Bos dat de gevraagde boscompensatie voor deze verkaveling werd vereffend en dat het verkoopsattest voor deze verkaveling kan worden vrijgegeven.

De andere voorwaarden verbonden aan de verkavelingsvergunning zoals het plaatsen van alle paalstenen blijven van kracht.

Argumentatie

De voorwaarden verbonden aan de verkavelingsvergunning zijn voldaan, derhalve kan het attest verleend worden.

Juridische grond

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en de uitvoeringsbesluiten.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Artikel 4.2.16 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:
1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.
Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen attesteert dat de in de verkavelingsvergunning 2020/6/1 opgelegde voorwaarden en lasten werden uitgevoerd.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen maakt een afschrift van deze beslissing over aan notarissen Vermeersch & Spitaels te Horebeke.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens Het College van Burgemeester en Schepenen

Algemeen directeur

Burgemeester

Wendy Peeters



Tom Seurs

Provincie	Limburg
Gemeente	As
Afdeling	1
Secctie	A
Nummer	344A

Aanvraag bijstelling van de loten 1 en 2 van de goedgekeurde verkaveling nr. 7004 V86/5

Verkavelingsontwerp

Tekeningen

Schaal: 1/500 Dossiernr.: 2019021

Datum: 20 november 2020

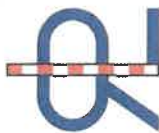
Robert PALMANS

Beëdigd Landmeter - Expert
Schalter van Omroepende Goederen
Federatie Raad - LAN040337

Landmeterskantoor PALMANS b.v.b.a.

Rode Kruislaan 58
3700 Tongeren
Tel. 012/23.65.89
Fax: 012/26.29.01

e-mail: info@landmeterpalmans.be

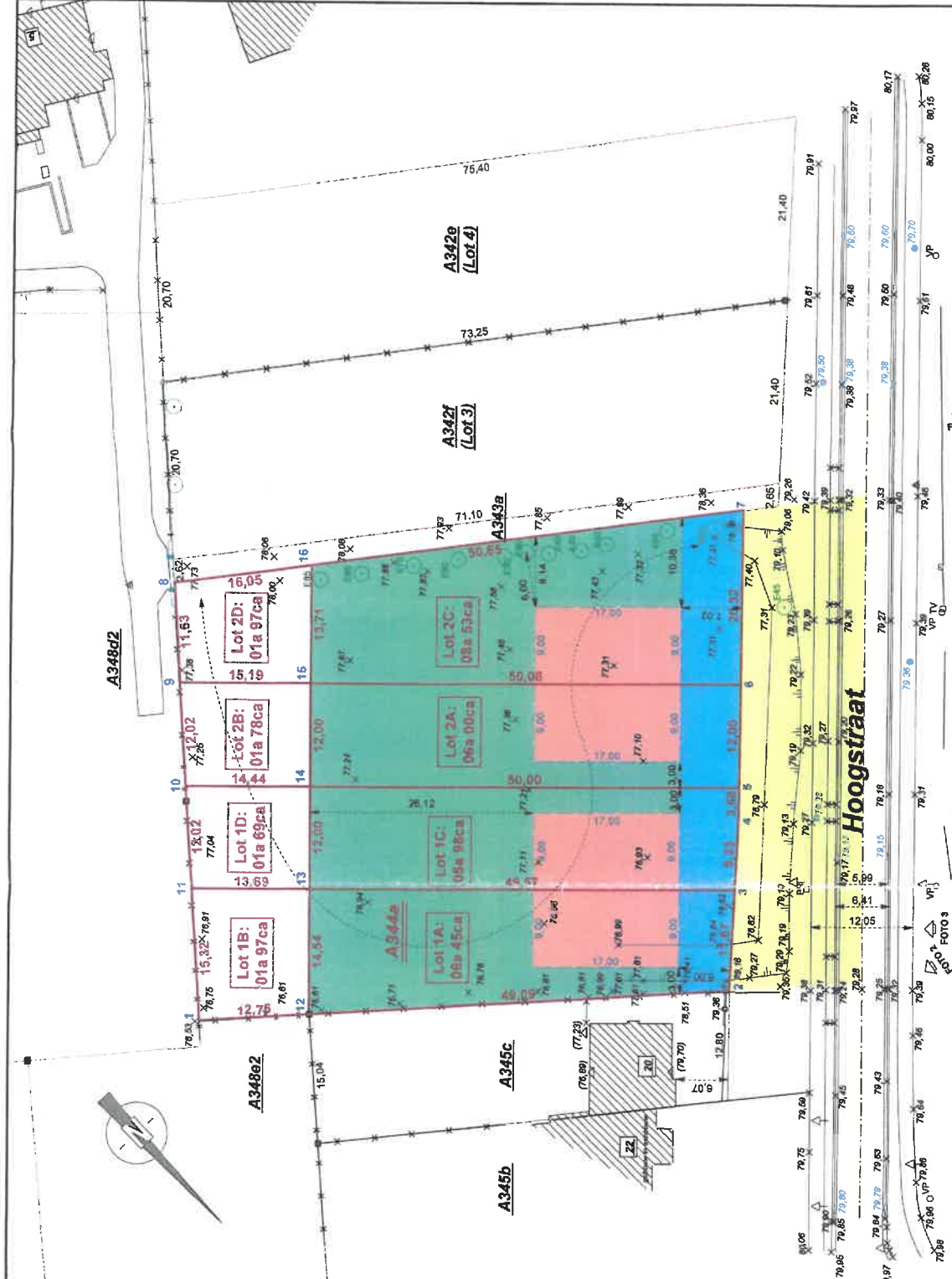


Lot 1A: 6a 45ca
Lot 1C: 5a 98ca
Lot 2A: 6a 00ca
Lot 2C: 8a 53ca
Lot 1B: 1a 97ca (uit de verkaveling gesloten)
Lot 1D: 1a 69ca (uit de verkaveling gesloten)
Lot 2B: 1a 78ca (uit de verkaveling gesloten)
Lot 2D: 1a 97ca (uit de verkaveling gesloten)

LEGENDE

- draadsluiting
- houten afsluiting
- ijzeren hek
- muurtje
- talud boven
- talud onder
- rand bos
- ronde inspectieput
- siraalkolk
- verlichtingspaal
- verkeersbord
- TV-kast
- brandkraan
- dorpelel
- terreinpunt
- geodetisch punt
- nieuwe paalsteen
- bestaande paalsteen
- gebouw

- zone voor hoofdgebouw
- zone non aedificandi
- zone voor koeren en hoven
- openbaar domein



- VP
- TV
- BR
- (70,70)
- X
- 79,32
- 79,32
- geodetisch punt
- nieuwe paalsteen
- bestaande paalsteen
- gebouw

Het plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 71002/10350

Motivering grensbepaling:
Grens 1-12: volgens afsnappingsplan verkaveling landmeter Daniels, d.d. 20/03/1987 en verwevingsplan landmeter Essers d.d. 18/11/2010
Grens 2-3-4-5-6-7: volgens afsnappingsplan verkaveling landmeter Daniels, d.d. 30/03/1987
Grens 7-18-9-10-11-12: volgens afsnappingsplan verkaveling landmeter Daniels, d.d. 30/03/1987 en afsnappingsplan landmeter Hebben, d.d. 2/106/2005
Grenzen 3-13-11, 5-14-1, 8-15-9 en 12-13-14-15-16: nieuwe grenzen
Alle grenzen die niet aangeduid zijn met een symbool of lijnstijl, vermeld in de legende, zijn niet gematerialiseerd.

