

WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

Ref. Stad : 2000/VA632 (1)
Ref. AROHM : 7172V86-0004V04

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door **JANSSEN MICHEL**, met als adres **Achttiende - Oogstwal 1 bus 5 3700 Tongeren**, ontvangen.

Deze aanvraag strekt tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven op datum van **14/11/2000** aan **JANSSEN MICHEL** inv **CONS. JANSSEN**, en bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer **7172V86-0004V04**.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **14/10/2003**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **3700 Tongeren**, en met als kadastrale omschrijving afdeling **1**, sectie **D** nummer **195**.

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

De bestemming volgens het gewestplan **St. Truiden - Tongeren**, vastgesteld op datum van **05/04/1977** bij besluit van de **Koning** is **woongebied**.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op **10/02/2004**. Het overwegende en het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is geen door de Koning/Minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat;

Overwegende dat de aanvraag de wijziging van de verkavelingsvoorschriften voorziet inzake inplanting van carports in de zijdelingse bouwvrije zone en een aanpassing beoogt van de hoofdbouwdiepte tot 15m in plaats van maximum 11m;

Overwegende dat alle mede-eigenaars de aanvraag tot wijziging mede ondertekend hebben; dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbaarmaking van de aanvragen, dat er géén bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van Tongeren op 25 november 2003 terzake een voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat slechts gedeeltelijk akkoord kan gegaan worden met de voorgestelde wijziging inzake achtergebouwen; dat achtergebouwen op de loten 5 en 6 volgens de voorschriften niet toegelaten zijn; dat de eigenlijke aanvraag tot verkavelingswijziging hiertoe niet verzoekt en alzo ook niet onderworpen werd aan de procedure van openbaar onderzoek door bekendmaking; dat het wel redelijk voorkomt om op de andere loten de bebouwbare oppervlakte van de losstaande bijgebouwen verhoudingsgewijs te verminderen indien er een carport in de zijdelingse bouwvrije zone wordt voorzien;

Overwegende dat de voorgestelde wijziging past binnen de bestaande en te voorziene ruimtelijke aanleg aldaar en dat geen afbreuk wordt gedaan aan het normaal gebruik van de ruimte in deze omgeving mits de eigenlijke hoofdbouwdiepte beperkt blijft tot 11m, en opgericht wordt binnen de zone van 15m te rekenen vanaf de voorgevel en als architecturaal geheel positief beoordeeld kan worden; dat de ruimtelijke en architecturale uitgangspunten zoals aangegeven in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften dienen te worden gerespecteerd;

Overwegende dat voor de carports in de bouwvrije zone en vrijstaande achtergebouwtjes op de perceelsgrens de akkoorden van de aangrenzende eigenaars dienen gevoegd bij de bouwaanvraag; dat deze inplanting verantwoord is gelet op de beperkte vrije ruimte die beschikbaar is in de zone voor koeren en hovingen; dat de totale bebouwbare oppervlakte van de losstaande bijgebouwen echter verhoudingsgewijs dienen te worden verminderd; dat derhalve de totale bebouwde oppervlakte voor de loten 1 t.e.m. 4 en 7 t.e.m. 10 beperkt dient te blijven tot 50m².

BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT

VOORWAARDELIJK GUNSTIG : voor het wijzigen van de voorschriften als volgt.

1. de bouwdiepte van de verdieping zal 11m bedragen en voorzien worden binnen de toelaatbare bebouwingszone

van 15m te rekenen vanaf de voorgevel mits de ruimtelijke en architecturale uitgangspunten zoals aangegeven in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften gerespecteerd worden;

2. een carport wordt toegelaten in de zijdelingse bouwvrije strook voor de loten 1 t.e.m. 10

mits :

- het akkoord van de aanpalende eigenaar verkregen wordt bij het indienen van de definitieve bouwaanvraag;
- de toegelaten bebouwbare oppervlakte van de achtergebouwtjes (50m²) voor de loten 1 t.e.m. 4 en 7 t.e.m. 10 verhoudingsgewijs zal verminderen.

Dit advies vervangt en vernietigt mijn advies van 7 januari 2004.

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

GUNSTIG, voor de verkavelingswijziging nl. het toelaten van carports in de zijdelingse bouwvrije strook voor de loten 1 tem 10.

Gelet op het akkoord van alle eigenaars uit deze verkaveling;

Gelet dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek door bekendmaking;

Gelet op de ligging van deze verkaveling tussen twee woonstraten waardoor de zone voor koeren en hovingen relatief beperkt is;

Voorwaarden :

- Voor het oprichten van de carports in de bouwvrije strook en vrijstaande achtergebouwtjes op de perceelsgrens dient het akkoord van de aanpalende eigenaar te worden verkregen bij het indienen van de definitieve bouwaanvraag;
- Vrijstaande achtergebouwtjes zijn toegelaten tot maximaal 20m² op de loten 5 en 6 mits verantwoorde inplanting en ontwerp;
- Vrijstaande achtergebouwen zijn toegelaten tot maximaal 30m² op de loten 3,4,7 en 8 mits verantwoorde inplanting en ontwerp;
- Vrijstaande achtergebouwtjes zijn toegelaten tot maximaal 40m² op de loten 1, 2, 9 en 10 mits verantwoorde inplanting en ontwerp.

Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in de zitting van **17/02/2004** het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven.

Deze wijziging van de verkavelingsvergunning vervangt en vernietigt de verkavelingswijziging van 20/01/2004.

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

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

Belangrijke decreetsbepalingen.

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

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

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

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

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

Art. 55 §4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uitreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

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

Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.

Art. 55 §6. Vóór de vervreemding, verhuur voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeken van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan.

Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen percelen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven; zij moeten eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overgeschreven zoals in het vorige lid is bepaald.

Art. 55 §7. Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.

Art. 56 §4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager

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

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

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

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

Mededeling

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

Vanwege het college :

De gemeentesecretaris

Rik Vliegen

De burgemeester
i.o. schepenen R.O. & Milieu

Johnny Vrancken

VOORSCHRIFTEN VERKAVELINGSWIJZIGING

Dossier nr: 7172V86-0004V02 / aantal kavels: 10

Gemeente: TONGEREN

Aanvrager: De heer JANSSEN Michel inv. Cons. Janssen

I. ALGEMENE BEPALINGEN

I.1. Ruimtelijke uitgangspunten:

I.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal **geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving**. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

I.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies **zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.

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

I.2 Architecturale uitgangspunten:

I.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.

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

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

I.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua **duurzaamheid en uitzicht** verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

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

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

I.2.3. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

I.3. Bestemming:

I.3.1. De **hoofdbestemming: residentieel gebruik**. Indien de ruimtelijke context en de bouwkevel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

- 1.3.2. De **nevenbestemmingen**, zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

1.4. Inplanting :

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

1.5. Terreinaanleg :

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

2. BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1. Hoofdgebouw:

2.1.1 Bestemming: zie ook artikel 1.3

- * ééngezinswoningen

2.1.2 Bouwvorm:

- * Open bebouwing met mogelijke oprichting carports in zijtuinstroken: loten 1 t/m 8;
- * Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen bebouwing): loten 9 en 10.
(Minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel. Bij geschakelde bebouwing worden minimum 2 bouwvolumes met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok. Zie punt 2.1.5 hieromtrent).

2.1.3 Inplanting: zie ook artikel 1.4

- * de voorgevel:
 - op **12 m** uit de as van de Linderstraat (loten 1 t/m 5);
 - op **10 m** uit de as van de Herenweg (loten 6 t/m 10).
- * de eventuele vrijstaande gevels: **op minimaal 3 m** van de zijdelingse perceelsgrens.

2.1.4 Afmetingen:

- * bouwdiepte gelijkvloers: **maximaal 17 m:** loten 1, 2, 3, 8, 9 en 10;
maximaal 15 m: loten 4, 5, 6 en 7;
- * bouwdiepte verdieping: **maximaal 15 m:** voor alle loten.
- * bouwhoogte: **2 bouwlagen** onder de kroonlijst.

2.1.5 Geschakelde bebouwing in één bouwblok:

Bij gebrek aan akkoord volgens artikel 1.4.3. tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften :

- * dakvorm: overwegend hellende daken;
- * dakhelling: tussen 35° en 45°;
- * kroonlijsthoogte: minimum 4,50 m -maximum 5,80 m.

2.2. Vrijstaande bijgebouwen: zie ook artikel 1.4

- * vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan voor de loten 5 en 6;
- * totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: **maximaal 50 m²**.

2.3. Afsluitingen: zie ook artikel 1.5.2

Wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen (artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij latere decreten) worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.

Hasselt,
de gemachtigde ambtenaar,

Achiel Santermans
directeur