GEMEENTE MEEUWEN-GRUITRODE
PROVINCIE LIMBURG

VERKAVELINGSVERGUNNING

Formulier K

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door **Ceyssens Joseph** , met als adres **Vrijheidslaan 7 3960 Bree** , ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **21/01/2008**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 3670 Meeuwen-Gruitrode, **PASTOORSBERG** en met als kadastrale omschrijving afdeling **3**, sectie **B**, nummer(s) **3/B/48D, 3/B/48E, 3/B/49K 2,**

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.

(1) De bestemming volgens het gewestplan **Neerpelt - Bree**, vastgesteld op datum van **22/03/1978** bij koninklijk besluit is woongebied landelijk karakter is woongebied landelijk karakter.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 08.03.1988 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, gewijzigd op 04.03.2004, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De verkavelingaanvraag omvat:
de tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 27.03.2008 het volgende beslist:

Art. 1: Er wordt akkoord gegaan met onderhavige verkaveling, gelegen langs de Neermolenweg, 3de afdeling, sectie B 48D 48E en 49K2 met 1 lot voor open bebouwing, 2 loten voor halfopen bebouwing en lot 5 groot 00a en 02ca, gratis over te dragen aan de gemeente om in te lijven in het openbaar domein en dit volgens het bijgevoegd verkavelingsplan.
Art. 2: Deze beslissing wordt gevoegd bij het verkavelingsdossier.

(2) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen. Er werden **0** bezwaarschriften ingediend.

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

OVERWEGEND GEDEELTE Eerste blad.

- **Stedenbouwkundige basisgegevens**

Overwegende dat het goed gelegen is binnen het gebied van een bijzonder plan van aanleg, namelijk BPA Ellikom van 8 maart 1988, gewijzigd 4 maart 2004;
Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Neerpelt - Bree. (K.B. 22 maart 1978);
Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt in woongebied landelijk karakter (eerste 50 meter);
Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee niet strijdig is.

- **Adviezen – Verordeningen**

Overwegende dat op de gemeenteraad op 27 maart 2008 besloten werd lot 5 gratis over te dragen aan de gemeente om in te lijven in het openbaar domein;

- **Waterproblematiek**

Watertoets:
Overwegende dat het voorgelegde project niet ligt in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.
Hemelwater :
Overwegende dat de aanvraag voorziet in maatregelen voor opvang en lozing van hemelwater. De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (BVR van 1 oktober 2004) moeten alleszins nageleefd worden.

- **Openbaar onderzoek**

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek omwille van gratis grondafstand; er werden geen bezwaren ingediend;

- **Beschrijving van de aanvraag en beoordeling**

Overwegende dat de voorgestelde verkaveling 2 bouwkavels voorziet voor halfopen bebouwing, 1 bouwkavel voor open bebouwing, 1 lot bestaande bebouwing en 1 lot voor gratis grondafstand, langs een bestaande weg, waarbij voldaan is aan de stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;
Overwegende dat er voldaan is aan de planologische bepalingen en dat de verkaveling ruimtelijk kan aanvaard worden binnen de bestaande omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

GUNSTIG voor de loten 1, 2 en 3, namelijk 2 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor open bebouwing.
De stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurde bijzonder plan van aanleg zijn in acht te nemen en te volgen.
Lot 4 is uit de verkaveling te sluiten omwille van de bestaande bebouwing.
Lot 5 is in te lijven in het openbaar domein overeenkomstig het besluit van de gemeenteraad van 27 maart 2008.

Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in de zitting van **14/04/2008** het volgende:

Tweede blad.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het bovenvermeld beschikkend gedeelte van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in acht te nemen en te volgen;
2° de voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar na te leven:
3° de voorwaarden vermeld in het besluit van van de gemeenteraad na te leven:

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. 44 Wanneer voor het gebied waarin het goed gelegen is, een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, wordt een afschrift van de vergunning samen met het dossier gezonden aan de gemachtigde ambtenaar, die nagaat of de vergunning overeenstemt met het bijzonder plan van aanleg, met de algemene verordeningen genomen ter uitvoering van de artikelen 57 en 58 van dit decreet, van de wetgeving op de grote wegen en van artikel 10 van de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen alsmede met de door de Vlaamse regering krachtens artikel 6 van die wet goedgekeurde perceelplannen.

(...
In geval van niet-overeenstemming schorst de gemachtigde ambtenaar de beslissing van het college en geeft daarvan aan het college en aan de aanvrager kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan eveneens een bouwvergunning schorsen wanneer hij van oordeel is dat de overeenkomstig de bouwvergunning of het bijbehorende dossier geplande werken, handelingen of wijzigingen een goede plaatselijke ordening in gevaar kunnen brengen, zodra de Vlaamse regering heeft besloten tot de herziening van het bijzonder plan van aanleg of het opmaken van een bijzonder plan van aanleg strekkende tot de herziening of de vernietiging van de verkavelingvergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan eveneens de bouwvergunning schorsen, die hoewel steunende op een bijzonder plan van aanleg of op een verkavelingvergunning, onverenigbaar is met de voorschriften van een voorlopig vastgesteld ontwerp van streek- of gewestplan.

Binnen 40 dagen na kennisgeving wordt de beslissing, zo nodig, door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft de vernietiging binnen de termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven.

Wordt een vergunning geweigerd of vernietigd om de in het vierde en vijfde lid bedoelde redenen, dan vervalt de weigering of de vernietiging :
- indien het bijzonder plan van aanleg geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het in het vierde lid bedoelde besluit van de Vlaamse regering waarbij tot de herziening of het opmaken van het plan is besloten ;
- indien het streek- of het gewestplan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het in het vijfde lid bedoelde besluit van de Vlaamse regering houdende voorlopige vaststelling van een ontwerp van streek- of gewestplan.

Derde blad.

Over de oorspronkelijke aanvraag wordt, op verzoek van de aanvrager, een nieuwe beslissing genomen, die bij weigering niet meer op de genoemde reden gegrond mag zijn.

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 toebereidselen 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 verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging ven 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 uittreksels 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, verhuring 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 verkavelingvergunning 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 verkavelingvergunning en het verkavelingplan worden als bijlagen bij die akte

gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeke 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 verkavelingplan 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 verkavelingvergunning 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 verkavelingvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overschreven 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 Secretaris,

Jos Berben

GEMEENTEBESTUUR van MEEUWEN-GRUITRODE - Limburg -

De Burgemeester,

Lode Ceyssens

Vijfde en laatste blad.

Verkavelingsvergunning gehecht aan een verkavelingsakte verleden voor notaris Filip Debucquoy te Kinrooi op vierentwintig juli tweeduizendenacht (24.07.2008). Op dezelfde datum ondertekend door de verkavelaar en door de instrumenterende notaris.

Geregistreerd te Maaseik op -8 AUG. 2008

boek 6/125 nr 7 bladen

blad 34 geen verzendingen

vak 19

Ontvangen VIJFENTWINTIG EURO

De Ea. Inspecteur

J. HAELDERMANS

Er bestaat geen verkaveling !!

2. BEPALINGEN PER ZONE

Art. 1. Zone voor wonen (WO) - half open en open bebouwing

Bestemmingsvoorschriften

hoofdbestemming	– Woonfunctie, minimum 70 % van de vloeroppervlakte per perceel – Maximaal twee woongelegenheden per perceel
Nevenbestemming, enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping	– handel, kantoren, diensten, vrije beroepen – kleine ambachtelijke bedrijven – de nevenbestemmingen mogen niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Verkaveling

Enkel alleenstaande woningen of half open bebouwingen mogen opgericht worden.

	perceelsbreedte
half open bebouwing	– minimum 10.00 m – maximum 12.00 m
alleenstaande woning	– minimum 15.00 m

Van deze maatvoering kan afgeweken worden in geval van bestaande percelen op voorwaarde dat geen herverkaveling mogelijk is.

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

achtergevelbouwlijn	– maximum tot uiterste grens voor aanhorigheden
voorgevelbouwlijn	– maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
zijgevelbouwlijn	– afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3.00 m te bedragen, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan
peil gelijkvloers	– maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

De niet bebouwde gedeelten van deze zones (o.a. in geval uiterste grenzen worden aangegeven) zullen zich richten naar de voorschriften van de overeenstemmende zone (o.a. die van de zone voor voortuinen aan de voor- en zijgevelzijde en die van de zone voor tuinen en/of de zone voor economische nevenactiviteiten aan de achtergevelzijde)

Volume

Hoogte: deze wordt gemeten vanaf het niveau van de as van de voorliggende weg tot aan de bovenkant van dakrand of de kroonlijst	X: twee volwaardige bouwlagen toegestaan tot aan dakrand of kroonlijst. De maximum hoogte bedraagt 6.00 m met een marge van 1.00 m, te meten vanaf het niveau van de as van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.
Verschil in dakrandhoogte	– Aansluitingen tussen twee panden moeten op een esthetisch verantwoorde manier gebeuren, blinde gevelvlakken moeten degelijk afgewerkt worden.

Rx datum/tijd 20-DEC-2007(DON) 08:52 01179018 1 GEM MEEUWEN-GRUITROD PAG. 01
20/12/2007 08:56 01179018 1 P.001

diepte	– Maximum 17.00 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan; – Verdieping maximum 12.00 m.

Dak

dakvorm	– De dakvorm is vrij, doch éénvormig met de rest van de zone en de omgeving. – Woonvertrekken zijn onder het dak enkel toegelaten wanneer zij deel uitmaken van een woongelegenheid gelegen op de onderliggende bouwlaag. – Bij hellend dak: het dakvlak mag in volume niet overheersen. Ritmiek in vormgeving kan hier soelaas bieden. – Wanneer het pand 2 bouwlagen telt en een hellend dak wordt toegepast bedraagt de maximum nokhoogte 6.00 m te meten vanaf de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst. – De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen, mag plat afgedekt worden, mits een verantwoord geheel bekomen wordt.

Materialen

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving.
Nabootsende materialen zijn enkel toegelaten indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving.
De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Tweede blad.

Rx datum/tijd 20/12/2007 08:56 011790181 GEM MEEUWEN-GRUITROD PAG. 02
20-DEC-2007(DON) 08:52 011790181 P.002

Art. 13. : Zone voor voortuinen

Bestemmingsvoorschriften

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.

Inritten naar garages zijn mogelijk.
Ook parkeergelegenheden mogen worden voorzien.

De zone voor voortuinen met een arcering mag voor maximum 75% verhard worden in harmonie met het aangrenzend openbaar domein.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Beplanting	– verplicht
Gebouwen Enkel toegelaten in de zijdelingse bouwvrije strook, ter hoogte van het hoofdgebouw en het bijgebouw.	– Carports – Maximale oppervlakte: 32 m2 – Inplanting toegelaten tot tegen de perceelsgrens, het plaatsen van een blijvend groenscherm in de vorm van een haag of draad met klimplanten is verplicht
Verhardingen	– Maximum 35% van de zoneoppervlakte per perceel – Maximum 75% van de zoneoppervlakte per perceel voor de zone voor voortuinen met horizontale arcering – Toegangen naar garages zijn toegelaten.
Afritten naar garages	– Afritten onder het peil van de weg zijn toegelaten, op voorwaarde dat de helling over een afstand van 5 m te rekenen vanaf de rooilijn niet meer dan 4 % bedraagt.

Derde en laatste blad.

Rx datum/tijd 20-DEC-2007(DON) 08:52 011790181 GEM MEEUWEN-GRUITROD PAG. 03
20/12/2007 08:56 011790181 p.003

Geregistreerd te Maaseik op -8 AUG. 2008

boek 6/135 ..... drie ..... bladen

blad 34 ..... geen ..... verzendingen

vak 19

Ontvangen VIJFENTWINTIG EURO

De Ea. Inspecteur

J. HAELDERMANS

Stedenbouwkundige voorschriften gehecht aan een verkavelingsakte verleden voor notaris Filip Debucquoy te Kinrooi op vierentwintig juli tweeduizendenacht (24.07.2008). Op dezelfde datum, na toelichting, ondertekend door de verkavelaar(s) en door de instrumenterende notaris.