

g e m e e n t e

heers

provincie limburg  
arrondissement tongeren



administratief centrum  
paardskerkhofstraat 20 - 3870 heers

## Uittreksel uit het register van de beraadslagingen van het College van Burgemeester en Schepenen

ZITTING VAN 3 SEPTEMBER 2001

**Aanwezig:** G. Kindermans, Burgemeester-Voorzitter ;  
R. Rega, J. Fransis, L. Clenjans, V. Robijns, schepenen ;  
J. Vints, Secretaris

**Afleveren verkavelingsvergunning Egide Meertens** [REDACTED]

**Provincie** : Limburg  
**Arrondissement** : Tongeren  
**Gemeente** : Heers

### VERKAVELINGSVERGUNNING

#### FORMULIER J

**Verkavelingsregister** : 0100004  
**Ref. Stedenbouw** : 7060V01-0004V01

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door de heer Egide Meertens, i.n.v. Geurts en Budo, met als adres 3770 Riemst, Ierskruisstraat 60, ontvangen;

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 12.03.2001;

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 3870 Heers (Mechelen-Bovelingen), Bovelingenstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie C nrs. 117<sup>o</sup>/ex, 117f, 123d, 126b, 128c;

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

g e m e e n t e

heers

provincie limburg  
arrondissement tongeren



administratief centrum  
paardskerkhofstraat 20 - 3870 heers

## Uittreksel uit het register van de beraadslagingen van het College van Burgemeester en Schepenen

(1) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 10.08.2001.

### **Het overwegend 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 het perceel gelegen is binnen een woongebied met landelijk karakter volgens het bij koninklijk besluit van 5.04.1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren;

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel 6.1.2.2. van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van Heers op 30 april 2001 terzake een gunstig advies verleende;

Overwegende 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 geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de voorschriften door de aanvrager gevoegd bij het dossier een overdreven bouwdiepte op de verdieping toelaten;

### **BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :**

**GUNSTIG** : voor de loten 1 tot en met 4, mits de voorschriften vermeld in bijlage gevolg worden.

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

Hasselt, 10.08.2001

g e m e e n t e

heers

provincie limburg  
arrondissement tongeren



administratief centrum  
paardskerkhofstraat 20 - 3870 heers

## Uittreksel uit het register van de beraadslagingen van het College van Burgemeester en Schepenen

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :  
het advies van de gemachtigde ambtenaar, d.d. 10.08.2001, te handhaven.

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 03.09.2001 HET VOLGENDE:**

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

1° de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar 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 bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.**

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

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

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftwintig 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.

g e m e e n t e

heers

provincie limburg  
arrondissement tongeren



administratief centrum  
paardskerkhofstraat 20 - 3870 heers

## Uittreksel uit het register van de beraadslagingen van het College van Burgemeester en Schepenen

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

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

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

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

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

Artikel 130. § 1. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven

g e m e e n t e

heers

provincie limburg  
arrondissement tongeren



administratief centrum  
paardskerkhofstraat 20 - 3870 heers

## Uittreksel uit het register van de beraadslagingen van het College van Burgemeester en Schepenen

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

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

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

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

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

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

g e m e e n t e

heers

provincie limburg  
arrondissement tongeren



administratief centrum  
paardskerkhofstraat 20 - 3870 heers

## Uittreksel uit het register van de beraadslagingen van het College van Burgemeester en Schepenen

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

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

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

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

### **Beroepsmogelijkheden voor derden**

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

### **Mededeling**

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

g e m e e n t e

heers

provincie limburg  
arrondissement tongeren



administratief centrum  
paardskerkhofstraat 20 - 3870 heers

# Uittreksel uit het register van de beraadslagingen van het College van Burgemeester en Schepenen

Aldus gedaan in bovenvermelde zitting.

Namens het schepencollege,

bij bevel,

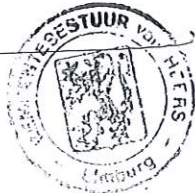
De secretaris,  
GET. J. VINTS

De burgemeester,  
GET. G. KINDERMANS

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Bij bevel,  
De secretaris,  
J. VINTS

De burgemeester,  
G. KINDERMANS



**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN**

Dossier nr : 7060V01-0004V01 / aantal kavels : 4  
 Gemeente : HEERS  
 Aanvrager : de heer MERTENS inv. Geurts en Budo

**1. ALGEMENE BEPALINGEN.****1.1. Ruimtelijke uitgangspunten :**

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

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

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

**1.2. Architecturale uitgangspunten :**

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

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen 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.

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

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

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

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



### **1.3. Bestemming :**

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

### **1.4. Inplanting :**

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

### **1.5. Terreinaanleg :**

- 1.5.1. De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
- 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 te 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.

- \* één- of tweegezinswoningen

2.1.2. Bouwvorm :

- \* Open bebouwing, al of niet met naar vorm, volume en inplanting ondergeschikte schakelelementen

*(De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Langs één of beide zijgevels wordt een ondergeschikt volume voorzien dat een schakel kan vormen met de bebouwing op het aangrenzend perceel. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld in punt 1.4.).*

2.1.3. Inplanting : zie ook artikel 1.4.

- \* de voorgevel :
  - het advies van de Administratie Wegen en Verkeer moet nageleefd worden
- \* de eventuele vrijstaande gevels : op **minimaal 3 m** van de zijdelingse perceelsgrens

2.1.4. Afmetingen :

- \* bouwdiepte :
  - op het gelijkvloers **maximaal 17 m**
  - op de verdieping **maximaal 12 m**
- \* bouwhoogte : **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst

2.2. Vrijstaande bijgebouwen : zie ook artikel 1.4.

- \* totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen : **maximaal 10 m<sup>2</sup>**
- \* de eventuele vrijstaande gevels : op **minimaal 2 m** van de perceelsgrens
- \* de garage dient geïntegreerd in het hoofdvolume

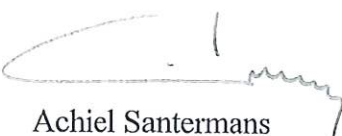
2.3. Afsluitingen : zie ook artikel 1.5.2.

- \* het advies van de Administratie Wegen en Verkeer moet nageleefd worden

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.

10 AUG. 2001

Hasselt,  
de gemachtigde ambtenaar

  
Achiel Santermans  
directeur