

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 8 januari 2025

AANWEZIG:

Aangewezen-burgemeester:	Mario Borremans
Schepenen:	Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Algemeen directeur:	Rony Herlitska

Agendanummer: 13

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr.: 202426 (2024/026) - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

Feiten en context

Aanvragers: **de heer Diederik Dirickx wonende te Bieststraat 133 te 3550 Heusden-Zolder**

Ligging van het perceel: **M. Scheperslaan zn**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nr. 783F**

Projectnaam: Gemeente Heusden-Zolder - Afdeling 3 - Sectie A - M. Scheperslaan - 20B

Dossiernummer: 202426

Intern dossiernummer: 2024/026

ID omgevingsplatform OMV_2024115928

Type dossier: Verkaveling

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
verdelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	27 augustus 2024
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	26 september 2024
Opening openbaar onderzoek	3 oktober 2024
Afsluiten openbaar onderzoek	1 november 2024
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	17 december 2024
Uiterste datum beslissing	8 januari 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 17 december 2024.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning(74/0/1/811Z) voor het bouwen van een woning - goedgekeurd op 01/07/1974.
- Stedenbouwkundige vergunning (88/081) voor het bouwen van een eengezinswoning - geweigerd op 02/04/1990.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied. Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven bevatten.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een

woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft

De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkaveling.

Het rooilijnplan M. Scheperslaan goedgekeurd op 13 augustus 1947 is van toepassing. Er dienen mogelijks grondverhandelingen te gebeuren n.a.v. dit rooilijnplan.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming, woongebied met landelijk karakter.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

Verordeningen

De toekomstige aanvragen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De zone voor bovengrondse infiltratie van niet-gebufferd regenwater kan mede door de perceelsdiepte en de natuurlijke helling van het terrein voorzien worden in de tuinzone.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 8 oktober 2024, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

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

- *een forfaitaire kost per bebouwbare kavel*
- *een studiekost per project*

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren. 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 individuele aanvragers.

Bijkomende informatie kan je vinden op: www.dewatergroep.be"

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 26 september 2024, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 oktober 2024, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage voor het advies en de offerte

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 2 oktober 2024, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

"In bijlage het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit betreft enkel een advies. Er moet gewacht worden met het kappen van bomen totdat de vergunning, verleend door de vergunningverlenende overheid, dit toelaat."

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 3 oktober 2024 tot 1 november 2024.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, is van toepassing op de aanvraag.

Decreet grond-en pandenbeleid

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9
De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 m.b.t. bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Het perceel watert af naar de Echelbeek, een waterloop cat. 2. Het perceel heeft volgens de Watertoets een score A. Er is geen overstroming gemodelleerd. Er is bijgevolg geen advies vereist van de waterbeheerder of de provincie. De locatie is niet gelegen in een signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect van voorliggende aanvraag beperkt is. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II van de Europese richtlijn 85/337/EEG maar wel op de lijst van bijlage III. Uit de bijgevoegde MER-screeningsnota blijkt dat er geen verdere MER vereisten zijn.

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit. Er is een nota toegevoegd aan de aanvraag die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H. Hieruit blijkt dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is.

Natuurtoets

In toepassing van art.90 bis, §1, 2de lid van het Bosdecreet werd er advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit advies van 2 oktober 2024 is voorwaardelijk gunstig.

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager voor het realiseren van de verkaveling een te ontbossen oppervlakte voorziet van 1416 m². De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften in woongebied. Het bos heeft een ecologische en landschappelijke waarde. Volgens de gegevens van het agentschap voor Natuur en Bos is het perceel bezet met gemengd bos met inheems loofhout > 80%. Het boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de M. Scheperslaan een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De percelen zijn excentrisch gelegen, aan de rand van de bebouwingsstrook Boekt-Zolder. De grond ligt langs een verbindingsweg tussen Zolder en Houthalen. Er zijn in de nabije omgeving voornamelijk eengezinswoningen terug te vinden in open bebouwing. De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. Ze bestaan uit één of twee bouwlagen en zijn afgedekt door voornamelijk hellende daken. Meer recent zijn er ook enkele woningen, bestaande uit 2 bouwlagen onder een plat dak, gerealiseerd in de ruimere omgeving. Aan de linker- en rechterkant staan vrijstaande eengezinswoningen. Het perceel zelf (nr B783f), met een oppervlakte van ca. 20a., bestaat uit een loofbosje met een mix van inlandse eik, haagbeuk en hazelaar. Rechts van het perceel loopt een erfdienstbaarheid (onverharde zandweg) die de ontsluiting van de achterliggende, zonevreemde woning (Mierenstraat 6) garandeert.

De voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing. Men voorziet bijkomend 2 loten die uit de verkaveling worden gesloten. Lot 5 is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Lot 2 grenst aan de Mierenstraat, die de toegang garandeert naar de achterliggende zonevreemde woning.

De bouwkaders op de loten 3 en 4 zijn voorzien op 10 meter van de rooilijn. De woningen worden ingeplant op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. De maximale voorgevelbreedte bedraagt 11,48 meter voor beide gebouwen. Op het gelijkvloers kan er maximaal 17 meter diep gebouwd worden en op de verdieping 12 meter. Gesloten garages alsook (open) carports dienen zich steeds inpassend te integreren.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de codex:

- Functionele inpassbaarheid

De voorliggende aanvraag beoogt het realiseren van 2 loten voor open bebouwing. Deze zachte vorm van verdichting is op deze locatie aanvaardbaar en sluit aan bij de residentiële kenmerken van de omgeving. Men werkt het woonlint verder af.

De nieuwe loten komen in aanmerking voor kwaliteitsvolle woningen met voldoende ruime tuinzones. Nevenbestemmingen zijn slechts beperkt toegelaten en deze functies moeten steeds complementair zijn aan het wonen.

Het achterliggende lot – aangeduid als lot 5 – bevindt zich buiten het woongebied en wordt bijgevolg uit de verkaveling gesloten. Lot 2, met een oppervlakte van 1a 41ca, wordt eveneens uit de verkaveling gesloten. Hieronder bevinden zich nutsleidingen. Op deze manier wordt ook de toegankelijkheid naar de zonevreemde woning gegarandeerd.

- Mobiliteitsimpact

De realisatie van deze verkaveling zal een beperkte mobiliteit genereren. Door het creëren van 2 bijkomende bouwloten zal er geen significante toename zijn van het lokale verkeer. De voorliggende wegen zijn voldoende gedimensioneerd om het verkeer verbonden met residentieel wonen op te vangen. Er kan voldoende parkeermogelijkheid voorzien worden bij de woning zodat de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op het openbaar domein. Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht.

- Schaal, ruimtegebruik en woondichtheid

De aanvraag brengt een goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. De perceeloppervlakte van de beide bouwloten (m.n. 8a 77ca en 8a 78ca), de voorgestelde woningtypologie en bouwkaders worden als hedendaags en courant beschouwd.

De loten hebben een breedte van 17,45 en 18,55 meter aan de straatzijde en een diepte van 50 meter. Deze afmetingen zijn ruim voldoende om een kwaliteitsvolle woning te realiseren en sluit aan bij de perceelsafmetingen in de omgeving. De voorgestelde bouwkaders bieden voldoende ruime bebouwingsmogelijkheden en staan in verhouding tot de achterliggende tuinruimtes. De voorbouwlijn van de loten werd afgestemd op de inplanting van de aanwezige woningen langs de M. Scheperslaan.

Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid geboden om 2 bouwlagen met eventueel een hellend dak te bouwen. Dit is vergelijkbaar met woningen in de nabije omgeving en aanvaardbaar gezien de verscheidenheid in de omgeving. De maximale nokhoogte wordt echter beperkt tot 11 meter. Op het gelijkvloers wordt een bouwdiepte van 17 meter voorzien. Gezien de ruime bouwbreedte kan er voorzien worden in inpassende parkeerruimte. Op de verdieping wordt de bouwdiepte beperkt tot 12 meter. Op deze manier blijft mogelijke privacyhinder naar de burens toe beperkt.

Om het zicht op de achterliggende open ruimte en de openheid in het straatbeeld te bewaren, voorziet de verkaveling in bouwvrije zijtuinstroken van 3 meter. In deze zijtuinstrook kan geen open carport geplaatst worden.

De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximum 40 m². De afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens wordt - in tegenstelling tot wat men voorstelt - voor lot 4 t.h.v. de rechter perceelsgrens, aan de zijde van de Mierenstraat, vastgesteld op minstens de hoogte van het bijgebouw.

Bijgebouwen mogen niet worden ingericht als garage. Dit om een grote oppervlakte verharding te vermijden. Gezien de ruime bouwkaders op het gelijkvloers zijn er voldoende mogelijkheden om bergruimte en een inpassende garage / carport te voorzien of deze vooraan te integreren in het bouwconcept.

Verhandingen worden beperkt tot een minimum en dienen uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

- Visueel vormelijke elementen

De voorgestelde woningtypologie (2 bouwlagen, al dan niet afgedekt met een hellend dak) sluit aan bij de typologie in de omgeving. De gevels van de toekomstige woningen dienen in voldoende mate afgewerkt te worden. De aanvraag brengt een goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

- Cultuurhistorische aspecten

De bouwplaats is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

- Bodemreliëf

Het terrein ligt quasi vlak en op hetzelfde niveau dan de Michel Scheperslaan en de aanpalende percelen. Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke en situeren zich rondom het hoofdvolume. Ze mogen het karakter van de omgeving niet storen.

- Andere hinderaspecten inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen kunnen hebben.

Conclusie

Gunstig voor het verkavelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing.

Voorwaarden

Gunstig voor lot 3 en 4 voor open bebouwing.

De overige loten 2 en 5 worden uit de verkaveling gesloten.

De voorschriften gevoegd bij de aanvraag dienen gevolgd te worden maar wordt op een aantal punten verijnd:

- de kroonlijsthoogte bij een hellend dak bedraagt maximaal 6,5 meter vanaf het vloerpeil. De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter vanaf het maaiveld;
- in het bijgebouw mag geen garage ingericht worden. Er worden geen carports toegelaten in de zijtuin. Het parkeren gebeurt inpandig of aan de voorzijde van het perceel;
- losstaande bijgebouwen in de achtertuin worden op minstens 2 meter van de perceelsgrenzen voorzien. Voor lot 4 is deze afstand t.h.v. de rechter perceelsgrens - aan de zijde van de Mierenstraat - minstens de hoogte van het bijgebouw;
- reliëfwijzigingen blijven beperkt tot het strikt noodzakelijke en situeren zich rondom het hoofdvolume. Ze mogen het karakter van de omgeving niet storen.

Er dienen mogelijks nog grondverhandelingen te gebeuren in het kader van de realisatie van de vastgestelde rooilijn dd 13 augustus 1947. Onderzoek van een landmeter dient hierover uitsluitsel te bieden.

De verkavelaar dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep en Fluvius moeten gevolgd worden.

De richtlijnen en voorwaarden uit het advies van Elia moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos moeten worden nageleefd:

- Het bos dient gekapt te worden buiten het broedseizoen (broedseizoen = april tot einde juni);
- Er mag geen overtreding gebeuren op het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer. Dit betekent dat er dient nagegaan te worden, alvorens de kapwerken beginnen, of er beschermde soorten (zoals vleermuizen, zwaluwen, ...) of indicaties ervan (zoals resten van nesten, uitwerpselen,...) in of aan de gebouwen aanwezig zijn. Indien er een vermoeden bestaat van aanwezigheid van soorten dient contact opgenomen te worden met ANB.
- 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: 24-214653.

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1416 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
- De bosbehoudsbijdrage van € 15859.2 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.

Toekomstige aanvragen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Diederik Dirickx wonende te Bieststraat 133 te 3550 Heusden-Zolder, voor het verdelen van een perceel in 2 loten voor open bebouwing, gelegen M. Scheperslaan zn en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 783 F.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:

Gunstig voor lot 3 en 4 voor open bebouwing.

De overige loten 2 en 5 worden uit de verkaveling gesloten.

- De voorschriften gevoegd bij de aanvraag dienen gevolgd te worden maar wordt op een aantal punten verijnd:
 - de kroonlijsthoogte bij een hellend dak bedraagt maximaal 6,5 meter vanaf het vloerpeil. De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter vanaf het maaiveld;
 - in het bijgebouw mag geen garage ingericht worden. Er worden geen carports toegelaten in de zijtuin. Het parkeren gebeurt inpandig of aan de voorzijde van het perceel;
 - losstaande bijgebouwen in de achtertuin worden op minstens 2 meter van de perceelsgrenzen voorzien. Voor lot 4 is deze afstand t.h.v. de rechter perceelsgrens - aan de zijde van de Mierenstraat - minstens de hoogte van het bijgebouw;
 - reliëfwijzigingen blijven beperkt tot het strikt noodzakelijke en situeren zich rondom het hoofdvolume. Ze mogen het karakter van de omgeving niet storen.
- Er dienen mogelijks nog grondverhandelingen te gebeuren in het kader van de realisatie van de vastgestelde rooilijn dd 13 augustus 1947. Onderzoek van een landmeter dient hierover uitsluitsel te bieden.
- De verkavelaar dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. De voorwaarden in het advies van De Watergroep en Fluvius moeten gevolgd worden.
- De richtlijnen en voorwaarden uit het advies van Elia moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos moeten worden nageleefd:
 - Het bos dient gekapt te worden buiten het broedseizoen (broedseizoen = april tot einde juni);
 - Er mag geen overtreding gebeuren op het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer. Dit betekent dat er dient nagegaan te worden, alvorens de kapwerken beginnen, of er beschermde soorten (zoals vleermuizen, zwaluwen, ...) of indicaties ervan (zoals resten van nesten, uitwerpselen,...) in of aan de gebouwen aanwezig zijn. Indien er een vermoeden bestaat van aanwezigheid van soorten dient contact opgenomen te worden met ANB.
 - 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: 24-214653.

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1416 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
- De bosbehoudsbijdrage van € 15859.2 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.
- Toekomstige aanvragen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Artikel 2: verkavelingsakte

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden.

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. (artikel 4.2.16 VCRO)

Artikel 3: verkoopbaarheidsattest

De aanvrager bezorgt zelf de nodige bewijsstukken aan de gemeente waaruit blijkt dat voldaan is aan de opgelegde voorwaarden en dat het geheel van de lasten werden uitgevoerd.

Artikel 4: uitvoerbaarheid

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 5: aanplakking

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 6: verval

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

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

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels. § 2.

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

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels; (artikel 102 OVD)

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Artikel 7: afstand

Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van de rechten die hij verkregen heeft uit de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, tenzij al een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van deze omgevingsvergunning, hetzij door het stellen van een of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 102, § 1, OVD, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de afgifte van de omgevingsvergunning verbonden werd.

Aan het geheel van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars, ongeacht of deze omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt is. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het college van burgemeester en schepenen. (art 104 OVD)

Artikel 8: beroepsmogelijkheid

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

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

De beroeper 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 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
(artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Aangewezen-burgemeester

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 8 januari 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Aangewezen-burgemeester

Digitaal ondertekend
door Rony Herlitska
(Signature)
Datum: 08/01/2025
16:08:30

Digitaal ondertekend
door Mario
Borremans
(Signature)
Datum: 09/01/2025
10:05:33