

Rep. 27080
Verkaveling
17/11/2022

22-00-2568/001
LO

Het jaar tweeduizend tweeëntwintig;
Op heden zeventien november;
Voor mij, Meester **Truus JASPERS**, notaris met standplaats te Heusden-Zolder, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Verlinden & Jaspers, notarisvennootschap", met zetel te 3550 Heusden-Zolder, Guido Gezellelaan 187;
In de schepenzaal in het gemeentehuis te 3550 Heusden-Zolder, Heldenplein 1;
ZIJN VERSCHENEN

Hierna genoemd "de comparant" en/of "de verkavelaar".

DIE MIJ, notaris, verzocht heeft de verdelingsakte van de verkaveling genaamd "DE BORGHGRAVELAAN", op te stellen.

1. VOORAFGAANDE UITZEENZETTING

BESCHRIJVING IN GLOBO VAN DE GOEDEREN WAAROP DEZE VERKAVELINGSAKTE BETREKKING HEEFT

De verkavelaar is eigenaar van de volgende te verkavelen goederen:

Huidige Toestand

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

1. Een perceel grond, ten kadaster gekend als "weiland" gelegen De Reit, gekadastraerd volgens titel sectie F deel van nummer 652/m met een gemeten oppervlakte van drie en zestig are tien centiare (63 a 10 ca); en volgens recent kadastraal uittreksel sectie F nummer 0652H2P0000, met een oppervlakte van negenentwintig are negentig centiare (29 a 90 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijf euro (€ 5);

2. Een perceel grond gelegen Ubbelstraat, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie F nummer 0652K2P0000, met een oppervlakte van twintig are veertig centiare (20 a 40 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: acht euro (€ 8);

3. Een perceel wegoverschot, voorheen deel van de gemeenteweg, ten kadaster bekend sectie F, zonder gereserveerd perceelnummer en met een gemeten oppervlakte van elf are elf centiare (11 a 1 ca).

VROEGERE KADASTARALE GEGEVENS

Hierna samen "het goed" en/of "de goederen" genoemd.



DESFFECTATIE GOED SUB 3.

Voormeld goed sub 3. werd samen met een perceel wegoverschot, voorheen deel van buurtweg nr. 15 en deel van de Ubelstraat, ten kadaster bekend sectie F, zonder perceelnummer en met een gemeten oppervlakte van vijftien are vijftentwintig centiare (15a25ca), reeds gedesffecteerd ingevolge de beslissing van de Gemeenteraad van 27 juni 2019 en het daaropvolgende besluit van de deputatie de dato 18 september 2019.

PLAN

Zoals het wegoverschot van de gemeenteweg (het goed sub 3.) en het wegoverschot van de buurtweg nr. 15 (deel van de Ubelstraat) afgebeeld staan als LOTEN A en B op het plan opgemaakt door landmeter-expert Greet Theunis te Lummen op 22 oktober 2018.

PREKADASTRATIE

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 71065-10747 en werd, zo verklaren de comparanten, sindsdien niet meer gewijzigd. Het zal –na door de notaris ne varietur’ te zijn getekend– aan voorliggende akte gehecht blijven, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 3.30 Burgerlijk wetboek.

BEWIJS VAN EIGENDOM

Bevoegdheidsverklaring

De eigenaar verklaart op erewoord de enige eigenaar van voormeld goed te zijn; niemand een voorkooprecht te hebben toegestaan, en ook niet op de hoogte te zijn van een voorkooprecht.

Hypotheciare toestand

Partijen verklaren dat voormeld goed vrij en onbelast.

Staat, toestand en gebruik

De oppervlakte van het goed is niet gewaarborgd; het verschil in min of meer, al overtrof het één/twintigste, tussen de werkelijke en de hier opgegeven oppervlakte, blijft in het nadeel of het voordeel van de eigenaar of zijn rechtsopvolgers.

De comparant verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en geen kennis te hebben van andere erfdienstbaarheden.

Ondergetekende notaris wijst evenwel op het waterbufferbekken dat op het naastgelegen perceel, eigendom van de gemeente Heusden-Zolder zal worden gevestigd

De comparant verklaart dat voorbeschreven goed niet verpacht is, noch bij iemand in gebruik, zodat het recht van voorkoop, ingesteld door de wet op de landpacht niet toepasselijk is.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND

Ruimtelijke Ordening

De verkavelaar verklaart dat er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd.

Bovendien mag geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op het bij deze verkavelde goed worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

In geval van bouwen zal de eigenaar zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkavelaar, noch verhaal tegen de verkavelaar.

Onteigening

De eigenaar verklaart dat er hem voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen kennis heeft van een geplande onteigening.

Ruilverkaveling:

De verkavelaar verklaart dat de goederen niet zijn gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet zijn onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

Waterparagraaf

1. Uit opzoekingen uitgevoerd door de instrumenterende notaris blijkt dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming. De verkavelaar bevestigt dit.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

3. De verkavelaar verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

KLIM

De verkavelaar verklaart en uit raadpleging van de website www.klim-cicc.be op 3 maart 2022 blijkt dat het verkochte goed niet getroffen is door een ondergrondse inneming.

Overige administratieve bepalingen

De verkavelaar verklaart dat het goed niet valt onder de bepalingen van het onroerenderfgoeddecreet en -besluit, dat het goed geen bos is en niet gelegen is in natuurgebied, en dat het goed niet werd opgenomen en hij geen kennis heeft van enig voornemen tot opname in het leegstandsregister voor onbebouwde percelen.

2. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De comparant heeft vooreerst uiteengezet dat bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Heusden-Zolder op 8 september 2021 betreffende de hierna beschreven onroerende goederen een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

De comparant verklaart deze te willen realiseren en officialiseren en heeft daartoe in handen van ondergetekende notaris neergelegd:

- het origineel van voormelde omgevingsvergunning met gemeentelijk dossiernummer 2021/006, met in bijlage de stedenbouwkundige voorschriften door de vergunning opgelegd;
- het door de gemeente ondertekende, goedgekeurde verkavelingsplan, opgemaakt door Ingenieur Wouter Vandenberg (Studio LST) te Maaseik op 26 mei 2021;
- het ondertekende wijzigende verkavelingsplan (met opdeling van de loten 5 tot en me

tweede dubbel blad



8 in subloten zoals vereist door de diensten van het Kadaster) opgemaakt door landeter GEOMEASURE te Hasselt op 23 maart 2022; welk plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 71065/10747 en werd, zo verklaart de comparant, sindsdien niet meer gewijzigd;

- een attest afgeleverd door het Schepencollege op 7 juni 2022 dat de werken en lasten opgelegd door de omgevingsvergunning volledig uitgevoerd zijn.

- Uittreksel notulen gemeenteraad van 27 juni 2019 met bijlagen betreffende:

a) definitieve vaststelling Rooilijnplan kruispunt Ubbelstraat-De Borghgravelaan;

b) Voorlopige aanvaarding verlegging buurtweg 15 en wijziging van buurtweg 35 in de Atlas der Buurtwegen van Zolder; *definitief akkoord dient verkregen te worden van de deputatie;*

c) Voorlopige goedkeuring – Desaffectatie openbaar domein; *onder opschortende voorwaarde van het bekomen van het akkoord van de deputatie betreffende het punt b)..*

- Hierbij wordt tevens het besluit van de deputatie de dato 18 september 2019 gevoegd verlegging buurtweg 15 en wijziging van buurtweg 35 in de Atlas der Buurtwegen van Zolder.

Ingevolge de goedkeuring van de deputatie betreffende de verlegging en wijziging van bovenvermelde buurtwegen is ook het besluit tot goedkeuring van desaffectatie van het openbaar domein definitief geworden.

AANHECHTING BIJLAGEN

Deze bijlagen zullen na “*ne varietur*” door mij notaris ondertekend te zijn, aan de minuut van de voorliggende akte gehecht blijven.

De eigenlijke vergunning, het goedgekeurde verkavelingsplan, de beslissing van de gemeenteraad met bijlagen en de beslissing van de deputatie met bijlagen worden samen ermee geregistreerd en overgeschreven of neergelegd op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

Het wijzigende verkavelingsplan zal daarentegen niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 3.30 Burgerlijk wetboek.

3. NIEUWE TOESTAND NA VERKAVELING

Zoals vermeld werd er een vergunning afgeleverd voor verkavelen van het perceel in acht loten voor halfopen bebouwing.

Aangezien thans over de loten 5 tot en met 8 een gemeenteweg loopt heeft het kadaster aan de landmeter gevraagd om de loten 5 tot en met 8 verder op te delen in subloten.

Voormelde goederen werden aldus verkaveld waardoor er in totaal vijftien nieuwe loten ontstaan, waarvan acht loten voor bebouwing, waarbij de LOTEN 5 tot en met 8 zijn opgedeeld in meerdere subloten.

voormeld plan, te weten: _____, zoals afgebeeld op

- LOT 1:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastreerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652D3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van drie are zeven en negentig centiare (3a 97ca).

- LOT 2:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652E3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van drie are dertig centiare (3a 30ca).

- LOT 3:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652F3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van drie are dertig centiare (3a 30ca).

- LOT 4:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652 G3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van drie are dertig centiare (3a 30ca).

- LOT 5a:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652H3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van drie are zestien centiare (3a 16ca).

- LOT 5b:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel grond (tuinstrook) met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652K3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van veertien centiare (14ca).

De LOTEN 5a en 5b samen (3a 30ca), *en samen ook aangeduid lot:*

- LOT 6a:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

derde dubbel blad



Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652L3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van twee are acht en vijftig centiare (2a 58ca).

- LOT 6b:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel grond (tuinstrook) met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652M3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van twee en zeventig centiare (72ca).

De LOTEN 6a en 6b samen (3a 30ca), *samen ook aangeduid "lot 6"*.

- LOT 7a:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652N3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van één are zeven en negentig centiare (1a 97ca).

- LOT 7b:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652P3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van één are negen en twintig centiare (1a 29ca).

- LOT 7c:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel grond (tuinstrook) met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652R3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van vier centiare (4 ca).

De LOTEN 7a, 7b en 7c samen (3a 30ca), *samen ook aangeduid "lot 7"*.

- LOT 8a:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652S3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van één are vijf en dertig centiare (1a 35ca).

- LOT 8b:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel bouwgrond voor halfopen bebouwing met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652T3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van één are één en veertig centiare (1a 41ca).

- LOT 8c:

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER, derde afdeling, deelgemeente ZOLDER, eerste afdeling

Een perceel grond (tuinstrook) met aanhorigheden, gelegen de Borghgravelaan, gekadastraerd volgens titel en kadaster sectie F deel van nummers 0652H2P0000 en 0652K2P0000, alsook het wegoverschot (vroegere gemeenteweg) zonder nummer;

met gereserveerd perceelnummer 652V3 P0000 en een oppervlakte volgens meting van vier en vijftig centiare (54ca).

De LOTEN 8a, 8b en 8c samen (3a 30ca), *samen ook aangeduid "lot 8"*.

4. VOORWAARDEN DER VERKAVELING

● De latere eigenaars, ten welke titel ook, van één of meerdere loten van voormelde goederen, zullen zich mogen beroepen op alle rechten en zijn gehouden zich te onderwerpen aan alle verplichtingen die voor de verkavelaar voortspruiten uit deze verkavelingsakte en de eraan gehechte documenten.

De overheidsvoorschriften die in voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen vang rond en haar bijlagen voorkomen, worden aan de verkavelaars en aan alle latere verkrijgers van een der loten uit deze verkaveling opgelegd overeenkomstig de wet. Zij zullen door alle eigenaars, huidige en latere, moeten nageleefd worden. Ze worden niet geacht bij overeenkomst te zijn vastgelegd maar zijn integendeel van bestuurlijke aard en kunnen overigens ook door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de verkavelende verkoper en/of hun rechtverkrijgenden, en dit zonder enig verhaal van deze laatsten tegen de verkavelaars.

● Uit het beschikkend gedeelte van omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden blijkt dat de vergunning is toegestaan tegen de voorwaarden, zoals hierna vermeld:

"Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, de heer Mario Borremans namens Heusden-Zolder gevestigd te Heldenplein 1 te 3550 Heusden-Zolder, voor het kappen van bomen, aanleggen van een bufferbekken en verkavelen van percelen in 8 loten voor halfopen bebouwing, gelegen de Borghgravelaan zn en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 652 K2 en (afd. 3) sectie F 652 H2.

Artikel 2:

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Gunstig voor lot 1 tot en met 8 voor halfopen bebouwing.

De voorschriften gevoegd bij de aanvraag moeten gevolgd worden. Voor alles wat niet in deze voorschriften gespecificeerd wordt, zijn de voorschriften van het BPA Boekt van toepassing.

vierde en laatste
dubbel blad



De constructievoorwaarden in het advies van de provincie Limburg, dienst Water en Domeinen moeten gevolgd worden:

- *Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch bouwpeil gelegen zijn.*
- *Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch bouwpeil plus 10 cm.*
- *Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.*
- *Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch bouwpeil is verboden.*
- *Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch bouwpeil.*
- *Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.*
- *Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch bouwpeil opgesteld worden.*
- *Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.*
- *Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.*
- *De berging die verloren gaat (ruimte voor water) wordt gecompenseerd door een bekken binnen de verkaveling. De boordsteen van de weg moet plaatselijk weggenomen worden ter hoogte van het bekken, zodat water op straat richting het bekken afloopt. Dit moet gebeuren gelijktijdig met de aanleg van het bekken, en alvorens een vergunning kan worden verleend voor de loten.*
- *Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.*
- *Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.*

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

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 17419 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De inrit naar het perceel met de woning de Borghgravelaan 19-21 moet door de aanvrager verlegd worden zodat het perceel toegankelijk blijft.”

Er blijkt uit een attest afgeleverd door de Gemeente Heusden-Zolder op 7 juni 2022 dat de verkavelaar alle voorgeschreven werken en lasten heeft uitgevoerd.

Algemene voorwaarden

- De percelen zijn onderling vrijgesteld van de erfdienstbaarheden die kunnen ontstaan bij wijze van bestemming door de eigenaar.

Als uitzondering hierop zullen de bomen en struiken die zich op minder dan de wettelijke afstand bevinden, mogen behouden blijven; zij zullen evenwel niet meer mogen vervangen worden.

De beplantingen (bomen en struiken) die op de scheiding staan, mogen door de meest naarstige partij en op haar kosten worden verwijderd, in zoverre de nodige vergunningen hiervoor werden afgeleverd.

- Alle betwistingen tussen de huidige en/of toekomstige eigenaars van de bouwpercelen aangaande scheiding of afpaling, of aangaande erfdienstbaarheden,

worden in eerste instantie onderworpen aan het oordeel van de opmaker van het verkavelingsplan, zolang deze beroepsactief is; de kosten van het geding zijn ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

● Voor het geval aanpalende eigenaars en/of andere derden aanspraak zouden kunnen maken op het voordeel van erfdiensbaarheden, zal de verkavelaar bij deze gehouden zijn de geschillen die hier gebeurlijk zouden kunnen uit voortvloeien te zijnen laste te nemen en aldus gehouden zijn de schadeloosstelling van de houders van die rechten te zijnen laste te nemen.

De comparant verplicht zich de eventuele schadeloosstelling daarvoor te dragen en te betalen, zonder verhaal tegenover de toekomstige kopers van kavels in de verkaveling, waarvan in deze akte sprake is.

De toekomstige kopers en eigenaars van kavels, begrepen in de verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen in de plaats gesteld worden met betrekking tot alle rechten en verplichtingen van de comparant, spruitende uit de erfdiensbaarheden en verplichtingen opgelegd door vroegere titels, onder voorbehoud van wat hiervoor gezegd is en voor zover deze nog van toepassing zijn of niet gewijzigd zijn door beslissing van de bevoegde overheid.

● de toekomstige eigenaars worden geïnformeerd dat, zoals vermeld in de vergunningsvoorwaarden, de gemeente op haar eigendom, te weten gelegen naast LOT 8 (A, B en C), tijdelijk een waterbufferbekken zal voorzien ten voordele van het openbaar nut, zoals blijkt uit bovenvermeld verkavelingsplan.

In haar vergunning heeft de gemeente hieromtrent nog het volgende meegedeeld:

“(…) Het perceel is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, maar de afbakening van de pluviale overstromingskaarten geeft aan dat er hier een risico op wateroverlast bestaat. De berging die verloren gaat wordt gecompenseerd door het aanleggen van een bufferbekken. Dit bufferbekken is een tijdelijke oplossing. De verkaveling maakt deel uit van een ruimere projectzone waarvoor in 2014 en gunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd. Bij de ontwikkeling van de rest van de projectzone zal met deze bijkomende buffercapaciteit rekening worden gehouden bij de aanleg van het openbaar domein zodat het bufferbekken kan vervangen worden door o.a. grachten langs de nieuw aan te leggen weg.”

De wijziging van deze waterbufferbekken naar een andere buffer tegen overstromingen zal aldus door de toekomstige eigenaars moeten worden gedoogd.

● De toekomstige verwervers verlenen door het feit van de verwerving van een perceel onherroepelijk volmacht aan de verkavelaar, zolang niet alle percelen zijn vreemd, om bij de bevoegde overheid wijziging van de voormelde verkavelingsvoorschriften aan te vragen. Deze volmacht geldt onder meer ook voor de voorgenomen vervreemding van een perceel grond uit de verkaveling.

● Geen enkel bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op de gronden waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

● Elke koper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bepalingen en door de plannen die aan zijn verkoopakte zullen toegevoegd worden, voor zover deze door de bevoegde overheden niet gewijzigd werden, moeten in acht nemen.

Bijzondere voorwaarden

Naast de hierboven vermelde voorwaarden en de voorwaarden van de omgevingsvergunning, zullen de eigenaars en titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling (hierna ook genoemd de

verkrijgers van een lot van de verkaveling) ook volgende bijzondere voorwaarden en voorschriften moeten eerbiedigen en naleven, die worden opgelegd door de verkavelaar:

Artikel 1

De verkrijgers van bouwgronden der verkaveling zullen zich moeten onderwerpen aan alle eventuele in voege te treden belastingreglementen en dergelijke, welke zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden, zonder verhaal tegen de verkavelaar.

Artikel 2

Het aanbrengen van publiciteit op de bouwpercelen is ten strengste verboden met uitzondering van één plaat per perceel, aanduidende de naam en desgevallend het beroep van de bewoner, welke platen een maximum oppervlakte zullen mogen hebben van zestig vierkante decimeter.

Artikel 3

De verkrijgers van bouwgronden van de verkaveling zullen verplicht zijn alle reservoirs of tanks dienende onder meer voor de verwarmingsinstallatie, ondergronds te plaatsen. Bij niet-nakoming van deze verplichting zal benevens de gedwongen afbraak schadevergoeding kunnen geëist worden, forfaitair geraamd op vijfhonderd euro (€ 500,00) per overtreding en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Artikel 4

Mits de voorafgaande toelating van de bevoegde overheden, zal het de verkrijgers van bouwgronden der verkaveling niet toegelaten zijn twee of meer percelen samen te voegen om een enkele woning op te richten.

Artikel 5

Indien de verkrijgers van een perceel bouwgrond hun perceel willen afsluiten dienen zij dit te doen volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Deze afsluiting dient geplaatst te worden tegen de scheidingslijn op hun eigendom. Mits andersluidend schriftelijk akkoord met de eigenaar van het naastliggend perceel kan de afsluiting op de scheidingslijn geplaatst worden. Zij zullen in dergelijk geval samen instaan voor de kosten en het onderhoud van deze afsluiting, ieder voor de helft.

De verkrijgers zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van de plaatsing, de herstelling en het onderhoud van de afsluiting tegen de scheidingslijn van hun perceel met het perceel/de percelen nog toebehorende aan de verkavelaar.

De verkrijgers zullen de waarde van de helft van de kantgevels en/of afsluitingen enkel mogen eisen van de verkavelaar zo deze laatste daarvan gebruik zou maken en zij akkoord zijn gegaan om deze afsluitingen op de perceelgrenzen te plaatsen..

De verkrijgers zullen ook deze waarde mogen verhalen op de toekomstige verkrijgers, op het tijdstip en op de wijze waarop zij zullen gehouden worden volgens de wet en de plaatselijke gebruiken, doch zonder waarborg vanwege de verkavelaar.

Artikel 6

Teneinde het residentieel en esthetisch karakter van de verkaveling niet te schaden, is het de toekomstige kopers van bouwgronden verboden tv-antennes te plaatsen of te laten plaatsen op de grond of op de gebouwen.

Artikel 7

De tuinen dienen hoofdzakelijk als siertuinen te worden aangelegd.

De toekomstige eigenaars van kavels voor eengezinsbewoning dienen te zorgen voor de grasbezaaiing en het regelmatig onderhoud van straatbermen. Zij zullen ook instaan voor de ruiming en het goed onderhouden van eventuele open grachten die hun loten zouden begrenzen.

Artikel 8

Indien de eigenaars van kavels voor eengezinsbewoning de grond, voortkomende van de door hen uitgevoerde uitgravingen en fundamenteën niet gebruiken op hun eigendom, zullen zij zelf op eigen kosten moeten instaan voor het afzetten van deze grond overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen. Deze overtallige grond mag niet worden afgezet op de naburige loten noch op de straat, op straf van een boete van duizend euro (€ 1.000,00), zonder nadeel aan elke andere schadevergoeding in verband met door de verschijnende partijen mogelijk geleden schade.

Dezelfde principes gelden voor afval.

Artikel 9

De bouwmaterialen en het gereedschap van de aannemer zullen zonder schriftelijke toestemming van de verkavelaar, niet op de daarnaast liggende gronden mogen neergelegd worden, evenmin als op de straten en/of voetpaden die voor het verkeer van voertuigen en voetgangers moeten vrij blijven, op straffe van een boete van vijfentwintig euro (€ 25,00) per dag in voordeel van de verkavelaar.

Artikel 10

De aanduidingen op het verkavelingsplan en in de verkavelingsakte van de breedte, diepte en oppervlakte van de verschillende loten van de verkaveling zijn slechts benaderend. Er wordt dienaangaande dan ook geen enkele waarborg verleend door de comparanten. Foute maten en oppervlakten op het verkavelingsplan en in de verkavelingsakte kunnen geen aanleiding geven tot nietigverklaring van de vervreemding of tot aanpassing van de prijs of van de voorwaarden, ook al overtreft het verschil tussen de uitgedrukte oppervlakte en de werkelijke oppervlakte één twintigste.

De eventuele verschillen tussen de oppervlakte en maten volgens het verkavelingsplan en desgevallend het door de koper van het desbetreffende lot nieuw opgemaakt proces-verbaal en plan van meting zullen niet als een wijziging van de verkaveling aangezien worden en zullen dus geen aanleiding geven tot de aanvraag van een wijziging van de verkavelingsvergunning of tot het opmaken van een akte van wijziging van de verkaveling.

Artikel 11

De private aansluitingen op de nutsleidingen van de verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten loten van de verkaveling. Dit geldt voor alle aansluitingen op het waterbedelingsnetwerk, het elektriciteitsnetwerk, en eventueel andere aansluitingen zoals het televisiedistributienetwerk, het telefoonnetwerk en het gasnetwerk.

Artikel 12

In de ondergrond van de verschillende loten van de verkaveling, in het bijzonder in de voortuinstrook, kunnen er zich leidingen en kanalisaties bevinden die dienstig zijn voor riolering, water, gas, elektriciteit, telefoon, televisie, enzovoort.

De aanwezigheid van deze leidingen en kanalisaties in de ondergrond dient te worden beschouwd als een eeuwigdurende en onvergelde erfdienstbaarheid ten laste van ieder lot van de verkaveling en ten voordele van alle loten van de verkaveling.

De verkrijgers van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot zullen daarvoor geen enkele vergoeding van schade kunnen vorderen en zullen te allen tijde de werkzaamheden voor aanleg, nazicht, onderhoud, herstelling of vervanging van de leidingen en kanalisaties, tellers en kasten, cabines of andere installaties voor de nutsvoorzieningen moeten aanvaarden, met alle desgevallend daarvoor noodzakelijke materialen en voertuigen.

In het algemeen zullen de verkrijgers van een lot van de verkaveling toegang moeten verlenen op hun perceel aan de afgevaardigden en werknemers van de verschillende nutsvoorzieningmaatschappijen voor de aanleg, het nazicht, het onderhoud, de

herstelling en de vervanging van leidingen en kanalisaties, tellers en kasten, cabines of andere installaties voor de nutsvoorzieningen.

Deze bepalingen moeten worden beschouwd als een eeuwigdurende en kosteloze erfdienstbaarheid ten laste van ieder lot van de verkaveling en ten gunste van alle loten van de verkaveling.

Het is de eigenaars van de bedoelde percelen bovendien verboden op of in bedoelde stroken van hun eigendom boven-en/of ondergrondse constructies van welke aard ook, bomen of vaste aanplantingen aan te brengen, materiaal of grondstoffen van welke aard ook te stapelen, en werken uit te voeren of wijzigingen aan te brengen, waardoor voormelde werkzaamheden worden verhinderd of bemoeilijkt, of waardoor het goede behoud der leidingen in gevaar wordt gebracht.

Ingeval van overtreding van deze bepalingen heeft de bevoegde overheid het recht om zonder voorafgaande waarschuwing en zonder enige vergoeding, de betreffende werken of beplantingen te verwijderen en alle maatregelen te eisen, te treffen of te laten treffen op kosten van de eigenaar dewelke de overtreding heeft (laten) begaan.

De inplanting van een elektriciteitscabine of andere installaties en leidingen voor de nutsvoorzieningen kan niet als een wijziging van de verkaveling worden beschouwd.

De inplanting van een elektriciteitscabine op een lot van de verkaveling is enkel mogelijk mits het uitdrukkelijk akkoord van de verkrijger van het lot van de verkaveling.

Artikel 13

De kosten voor het aanleggen van voetpaden en de bermen wordt door de verkavelaar ten laste genomen.

Indien de verkrijger van het lot dit reeds zelf uitvoert, zal comparant niet tussenkomen in de kosten hiervoor.

Indien deze eventuele aanleg door verkrijger niet gebeurt conform de voorschriften opgelegd door de overheid, kunnen comparanten deze aanleg (laten) verwijderen op kosten van de verkrijger. Bij gebrek aan terugbetaling van deze kosten, binnen de vijftien dagen na eerste aanzoek, zullen de gevorderde sommen een verwijlinterest opbrengen gerekend aan tien ten honderd per jaar in voordeel van eiser dezer kosten, onverminderd een schadevergoeding forfaitair bepaald op driehonderd vijfenzeventig euro (€ 375,00) toekomende aan de verkavelaar, eisbaar door het enkele feit van de ingebrekestelling van de schuldenaar der gevorderde kosten.

Artikel 14

Eventuele kosten voor het verplaatsen van bestaande elektriciteitspalen of openbare verlichtingspalen die zich bevinden voor een bepaald lot van de verkaveling zullen niet ten laste vallen van de verkavelaar, doch wel van de verkrijger van het desbetreffende lot waarvoor zich een dergelijke paal bevindt.

Artikel 15

De verkavelaar verklaart de aard van de grond en de ondergrond niet te hebben onderzocht. De percelen bouwgrond zullen bijgevolg vervreemd worden zonder enige waarborg wat de aard en de draagkracht van de grond en de ondergrond betreft. De percelen bouwgrond zullen vervreemd worden met alle zelfs verborgen gebreken van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van een lot van de verkaveling zullen dienaangaande dan ook geen enkel verhaal kunnen uitoefenen tegen de comparanten.

Artikel 16

De verkrijger van een lot van de verkaveling moet zijn perceel net en onkruidvrij houden.

Artikel 17

Bij het bouwen van een woning of het uitvoeren van werken aan een woning zal de verkrijger van een lot van de verkaveling aansprakelijk zijn voor alle schade die wordt aangebracht aan de weg door hemzelf, door de aannemers of andere door hem aangestelde personen. Op de weg mogen geen werken worden uitgevoerd, zoals het vervaardigen van mortel en het storten van zand, stenen of andere materialen.

Waarschuwingen

TER ALGEMENE INFORMATIE van de comparant verwijst ondergetekende notaris, zoals verplicht, naar artikel 4.2.1 van de 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening' aangaande vergunningsplichten.

VERVOLGENS heeft ondergetekende notaris de comparanten uitdrukkelijk nog herinnerd aan:

- de bepalingen van zelfde decreet betreffende het verval van de omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden;
- de plicht tot het geven van bebossingscompensatie, vooraleer percelen uit een vergunde verkaveling, vallend onder de toepassing van het Bosdecreet, kunnen worden vreemd;
- het feit dat op de tekeningen met de perceelsconfiguratie enkel de zone waarbinnen gebouwd kan worden aangeduid werd, en dat deze niet noodzakelijkerwijze volgebouwd kan worden.

SLOTVERKLARINGEN

Recht op geschriften

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (€ 100).

Verklaring tegenover ondergetekende notaris

De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparant aan de hand van opzoekingen in het rijksregister en hun identiteitskaart.

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparant op zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat.

Fiscale volmacht

De comparant geeft hierbij volmacht aan het kantoor van Meester Guy VERLINDEN en Meester Truus JASPERS, geassocieerde notarissen te Heusden-Zolder, elk met macht om alleen te handelen, en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Waarvan akte;

Opgemaakt en verleden te Heusden-Zolder, in het kantoor.

De comparant verklaart en erkent:

1. een ontwerp van onderhavige akte tijdig te hebben ontvangen.
2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.
3. dat de gehele akte door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparant.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant getekend met mij, notaris.

Goedgekeurd
de doorhaling
van

- lijn(en)
- woord(en)
- letter(s)
- getal(len)

Registratierelaas

Akte van notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder van 17/11/2022, repertorium 27980

Blad(en): 14 Verzending(en): 1

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 23 november 2022
(23-11-2022)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0020604

Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder van 17/11/2022, repertorium 27980

Blad(en): 34 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 23 november 2022
(23-11-2022)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0004241

Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)

De ontvanger

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 30 juni 2022

Openbare zitting

AANWEZIG:

Voorzitter:
Schepenen:

Raadsleden:

Algemeen directeur:

VERONTSCHULDIGD:

Raadsleden:

Agendanummer: OZ.10

ONDERWERP : Leefomgeving - verkavelingsakte van bouwgronden in de De Borghgravelaan
- definitieve goedkeuring

DE GEMEENTERAAD:

MOTIVERING

Juridische gronden

- Het Burgerlijk Wetboek, art. 1582 tot 1701.
- Het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, art. 40, 41 en 293.
- Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van de erkende erediensten, van mevrouw Liesbeth Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding.
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.16.

Feiten en context

De gemeente is eigenaar van gronden in de De Borghgravelaan, kadastraal gekend Heusden-Zolder, 3de afdeling, sectie F, nr. 652h2, 652k2/deel en voorheen deel van het openbaar domein. Op 25 januari 2021 werd met betrekking tot deze gronden omgevingsvergunning nr. 20216 (2021/006) afgeleverd voor het kappen van bomen, het aanleggen van een bufferbekken en het verkavelen in acht loten voor halfopen bebouwing.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 03a 97ca, de overige loten elk van 03a 30ca.

Op 7 juni 2022 werd een verkoopbaarheidsattest afgeleverd waaruit blijkt dat voldaan werd aan de voorwaarden en lasten die opgelegd werden in de omgevingsvergunning.

Adviezen

-

Argumentatie

Aangezien de loten pas kunnen verkocht worden nadat de verkavelingsakte is verleden, dient deze door de raad definitief goedgekeurd te worden.

BESLUIT

eenparig aangenomen.

Artikel 1:

De verkavelingsakte tot opdeling van bouwgronden in de De Borghgravelaan, kadastraal gekend Heusden-Zolder, 3de afdeling, sectie F, nr. 652h2, 652k2/deel en voorheen deel van het openbaar domein, in acht loten voor halfopen bebouwing, waarbij lot 1 een oppervlakte heeft van 03a 97ca en de overige loten elk van 03a 30ca, wordt definitief goedgekeurd.

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS DE GEMEENTERAAD

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 7 juli 2022

In opdracht:
Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester

Digitaal ondertekend

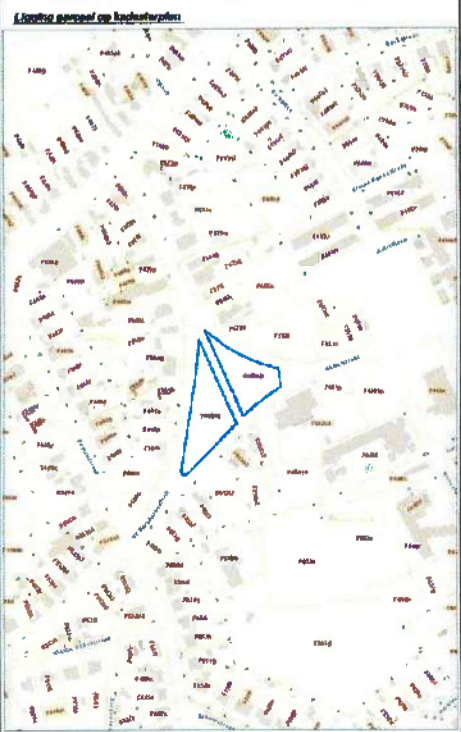
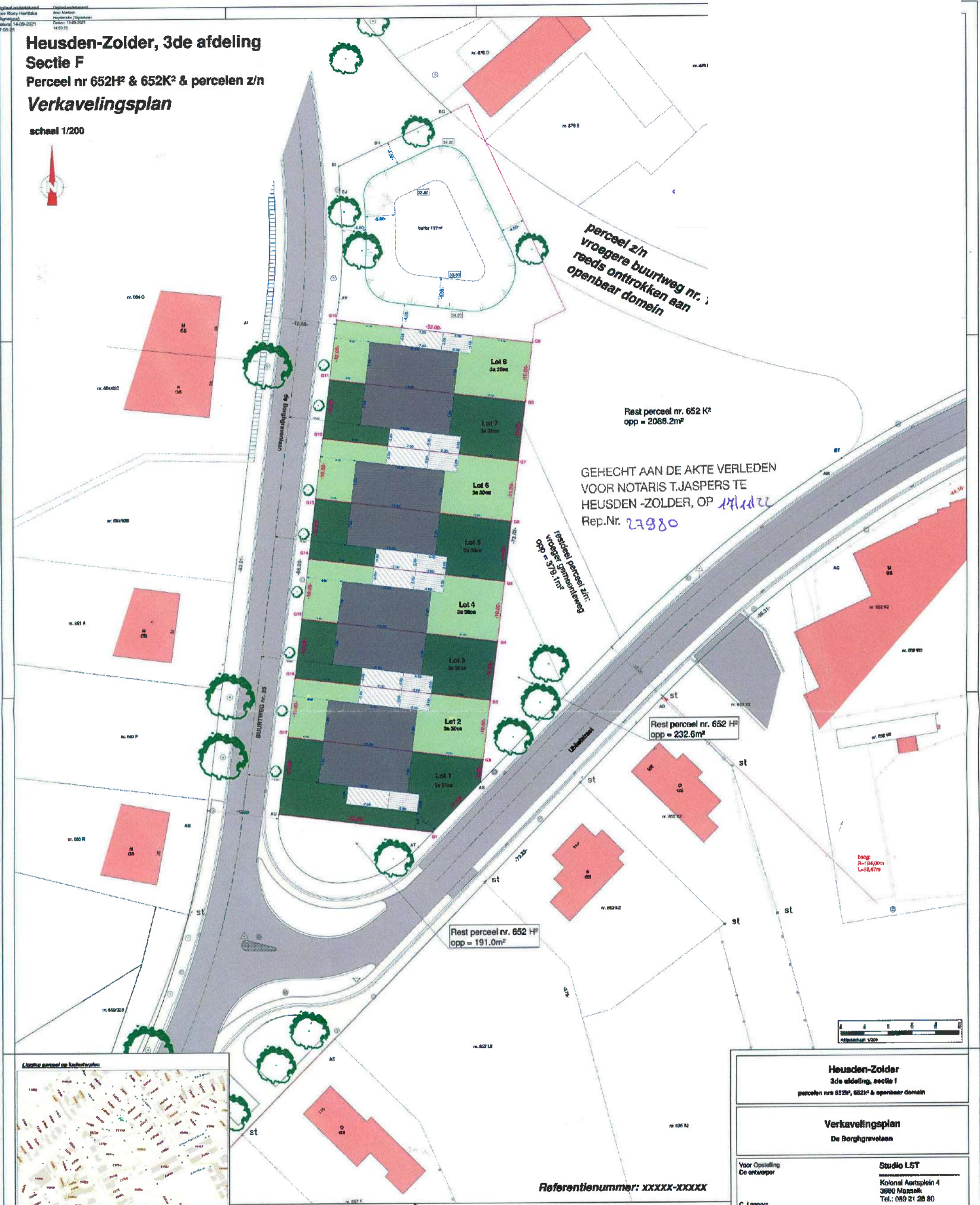
Digitaal ondertekend

(Signature)
Datum: 08-07-2022
09:17:19

(Signature)
Datum: 07-07-2022
15:04:49

Heusden-Zolder, 3de afdeling Sectie F Perceel nr 652H² & 652K² & percelen z/n Verkavelingsplan

schaal 1/200



Beschrijving van de nieuwe loten:

Lot 1: oppervlakte = 30.30m²
 Lot 2: oppervlakte = 30.30m²
 Lot 3: oppervlakte = 30.30m²
 Lot 4: oppervlakte = 30.30m²
 Lot 5: oppervlakte = 30.30m²
 Lot 6: oppervlakte = 30.30m²
 Lot 7: oppervlakte = 30.30m²
 Lot 8: oppervlakte = 30.30m²

Opmerkingen:

- De afmetingen zijn gemiddeld en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.
 - De verkaveling is gebaseerd op de kadastrale kaart van 2018/01/01.
 - Het perceel nr. 652H² is gebaseerd op de kadastrale kaart van 2018/01/01.
 - Het perceel nr. 652K² is gebaseerd op de kadastrale kaart van 2018/01/01.

Legende

- rood: bebouwing
- groen: natuur
- blauw: water
- geel: openbaar domein
- oranje: openbaar domein
- paars: openbaar domein
- bruin: openbaar domein
- wit: openbaar domein

Coördinatenlijst van ommuurde loten in tabel 72 ca. 1/200:

Lot	X	Y	Coördinaten
AB	213043.889	189208.183	met gemeentelid
AT	213032.888	189207.464	met gemeentelid
AU	213028.205	189207.464	met gemeentelid
AV	213018.632	189207.464	met gemeentelid
Q1	213024.952	189209.917	met gemeentelid
Q2	213043.928	189209.917	met gemeentelid
Q3	213048.220	189211.902	met gemeentelid
Q4	213048.600	189211.902	met gemeentelid
Q5	213047.131	189209.917	met gemeentelid
Q6	213048.331	189211.902	met gemeentelid
Q7	213048.532	189211.902	met gemeentelid
Q8	213050.733	189211.902	met gemeentelid
Q9	213051.934	189211.902	met gemeentelid
Q10	213018.132	189209.917	met gemeentelid
Q11	213017.332	189209.917	met gemeentelid
Q12	213018.771	189209.917	met gemeentelid
Q13	213018.570	189209.917	met gemeentelid
Q14	213014.389	189209.917	met gemeentelid
Q15	213013.169	189209.917	met gemeentelid
Q16	213013.168	189209.917	met gemeentelid
Q17	213010.787	189209.917	met gemeentelid

Heusden-Zolder
3de afdeling, sectie f
percelen nr. 652H², 652K² & openbaar domein

Verkavelingsplan
De Borghavelaan

Voor Opstelling De ontwerper: **Studio LST**
Kolonal Aartsplein 4
3680 Maaseik
Tel.: 089 21 28 80

Voor afkoord namens Gemeente Heusden-Zolder: **Dir. Y. Aerts**
Secretaris

Voor afkoord namens Gemeente Heusden-Zolder: **Dir. M. Boemans**
Burgemeester

GE MEASURE
Hendrikskaai 100,
3600 Hasselt
0477 49 28 28
info@measure.be
www.measure.be

Datum opmetingen: /
Methode: /
Gemeente: Paul & Omer Theunis
Opmeting: /
Gemeente Heusden-Zolder
Ing. Wouter Vandenberg
tel. 0477 49 28 28

Gemeente Heusden-Zolder

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 8 september 2021

AANWEZIG:

Waarnemend voorzitter: Marleen Hoydonckx
Schepenen: Engin Ozdemir, Isabelle Thielemans, Lode Schops, Funda Oru en Yasin Gül
Waarnemend algemeen directeur: Wendy Brems

VERONTSCHULDIGD:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepen: Dirk Schops
Algemeen directeur: Rony Herlitska

GEHECHT AAN DE AKTE VERLEDEN
VOOR NOTARIS T.JASPERS TE
HEUSDEN -ZOLDER, OP 17/11/21
Rep.Nr. 27980

Agendanummer: 7

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr.: 20216 (2021/006) - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 zoals gewijzigd en uitvoeringsbesluiten
- decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (OVD) zoals gewijzigd
- besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten
- besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (OVB) zoals gewijzigd
- decreet van 20 maart 2020 van de Vlaamse Regering over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid
- besluit van de Vlaamse Regering van 24 maart 2020 tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, wat betreft de omgevingsvergunning

Feiten en context

Aanvragers:

Ligging van het perceel: **de Borghgravelaan zn**
Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nrs. 652K2 en 652H2**
Projectnaam: De borghgravenlaan, Heusden-Zolder
Dossiernummer: 20216
Intern dossiernummer: 2021/006

Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr.: 20216 (2021/006) - Goedkeuring (vervolg)

ID omgevingsplatform OMV_2021040290
Type dossier: Verkaveling
Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen
Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
kappen van bomen, aanleggen van een bufferbakken en verkavelen van percelen in 8 loten voor halfopen bebouwing

Procedureverloop

Procedurastap	Datum
Ontvangst aanvraag	8 maart 2021
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	28 mei 2021
Opening openbaar onderzoek	25 juni 2021
Afsluiten openbaar onderzoek	24 juli 2021
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	30 augustus 2021
Uiterste datum beslissing	10 september 2021

Advies gemeentelijk omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 30 augustus 2021.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Perceelnummer : (afd. 3) sectie F 652 K2 en 652H2

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Op 23/05/1972 werd een stedenbouwkundige vergunning (72/0/1/423Z) voor het uitbreiden van een bibliotheek afgeleverd door stedenbouw.
- Op 15/07/1975 werd een stedenbouwkundige vergunning (75/0/1/984Z) voor een uitbreiding van een bibliotheek afgeleverd door stedenbouw.
- Op 10/02/2014 werd een stedenbouwkundig attest (13/009) voor een verkaveling afgeleverd door stedenbouw.
- Op 15/06/2015 werd een stedenbouwkundige vergunning (15/107) voor het slopen van de gemeentelijke academie en kappen van bomen afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het BPA Boekt centrum goedgekeurd op 27 augustus 2004.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het roolijnplan Ubbelstraat - Viverselweg - de Borghgravelaan goedgekeurd op 14 januari 1955 en de gedeeltelijke wijziging Ubbelstraat - de Borghgravelaan (kruispunt) goedgekeurd op 27 juni 2019.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied maar niet met de voorschriften van het BPA Boekt.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningsverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag beoogt het kappen van bomen, aanleggen van een bufferbekken en verkavelen van percelen in 8 loten voor halfopen bebouwing met volgende afwijkingen op het BPA Boekt:

- voorbouwlijn op 6m van de rooilijn i.p.v. op minimum 8m
 - aanleggen van een bufferbekken deels in de zone voor privaat groen, de zone voor gelijkberechtigtd verkeer en de zone voor residentiële bebouwing
- Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend. In dit bezwaar wordt o.a. vermeld dat de afwijking op de voorbouwlijn niet gemotiveerd wordt maar het bezwaar omvat zelf geen motivatie waarom men bezwaar heeft tegen deze afwijking. Het bezwaar is ongegrond. De voorbouwlijn wordt voorzien op 6m van de rooilijn en op 12m uit de as van de weg. Dit is een gangbare voorbouwlijn in de gemeente. Een voortuin van 6m breed is voldoende ruim om een auto te parkeren en door voortuin te verkorten van 8m naar 6m wordt ook de oppervlakte aan te leggen verharding voor de inrit beperkt. De bestaande woningen in de Borghgravelaan hebben een variërende bouwlijn waardoor de verkaveling niet storend zal zijn in het straatbeeld. Het perceel is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, maar de afbakening van de pluviale overstromingskaarten geeft aan dat er hier een risico op wateroverlast bestaat. De berging die verloren gaat wordt gecompenseerd door het aanleggen van een bufferbekken. Dit bufferbekken is een tijdelijke oplossing. De verkaveling maakt deel uit van een ruimere projectzone waarvoor in 2014 en gunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd. Bij de ontwikkeling van de rest van de projectzone zal met deze bijkomende buffercapaciteit rekening worden gehouden bij de aanleg van het openbaar domein zodat het bufferbekken kan vervangen worden door o.a. grachten langs de nieuw aan te leggen weg.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 17419 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Verordeningen

///

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Op 16 juni 2021 werd advies gevraagd aan **Fluvius**. Deze verleenden geen advies binnen de vervaltermijn van 30 dagen. Het advies wordt geacht gunstig te zijn.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 17 juni 2021, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies Aftakkingen en Aansluitingen

Geen bezwaar

Advies Ontwerpbureau

Volledig gunstig advies met voorwaarden

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

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

Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep.

De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.

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

Het advies van **de provincie Limburg, dienst Water en Domeinen** afgeleverd op 15 juli 2021, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Hierbij kan ik u meedelen dat het dossier in het kader van de watertoets voorwaardelijk gunstig beoordeeld werd. Ik verzoek u evenwel de voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen zoals ze geformuleerd werden in het bijgaand advies."

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

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 25 juni 2021 tot 24 juli 2021.

Resultaat : geen petitieklachten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en een digitaal bezwaar.

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1, Datum 18 juli 2021

Beoordeling bezwaar:

Het perceel is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, maar de afbakening van de pluviale overstromingskaarten geeft aan dat er hier een risico op wateroverlast bestaat. De berging die verloren gaat wordt gecompenseerd door het aanleggen van een bufferbekken. Dit bufferbekken is een tijdelijke oplossing. De verkaveling maakt deel uit van een ruimere projectzone waarvoor in 2014 een gunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd. Bij de ontwikkeling van de rest van de projectzone zal met deze bijkomende buffercapaciteit rekening worden gehouden bij de aanleg van het openbaar domein zodat het bufferbekken kan vervangen worden door o.a. grachten langs de nieuw aan te leggen weg. Het bufferbekken is gesitueerd op een deel van de projectzone waar later wegen zal aangelegd worden om de bebouwingsmogelijkheden van de andere percelen niet te hypothekeren.

Onderhoud aan het bufferbekken is mogelijk zonder dat men een privé perceel moet betreden. De woning de Borghgravelaan 19-21 maakt deel uit van dezelfde projectzone als de aangevraagde verkaveling. In het BPA en het verkavelingsvoorstel voor de volledige projectzone, waarvoor in

2014 een gunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd, is voorzien om
Er is al verschillende keren overleg geweest tussen de gemeente en de eigenaars van de woning
om samen een project te realiseren. Tot op heden echter zonder resultaat.

Het bezwaar is deels gegrond maar er kan aan tegemoet gekomen door het opleggen van de
voorwaarde dat de aanvrager de huidige inrit moet verleggen zodat
toegankelijk blijft.

2: voortuinstrook verkaveling (slechts 6m) vs BPA (voorgeschreven 8m)

Het BPA maakt melding van een voortuinstrook van 8m (zoals ook aangegeven in de huidige
verantwoordingsnota van de verkavelingsaanvraag en in het bijzonder op de kaart BPA Boekt
- Centrum waarop deze maat van 8m vermeld staat). Het verkavelingsontwerp reduceert deze
voortuinzone tot 6m. Deze afwijking wordt niet gemotiveerd.

Beoordeling bezwaar:

De bezwaarindiener motiveert niet waarom men bezwaar heeft tegen deze afwijking.
Het bezwaar is ongegrond.

3: architecturale eenheid binnen de verkaveling

Het BPA schrijft voor dat de architecturale uitwerking van de projectzones per projectzone en
in samenspraak voor de ganse site in een totaalconcept ontwikkeld moet worden.
Het voorgelegde verkavelingsontwerp met bijhorende voorschriften bieden onvoldoende
garanties voor het creëren van een architecturale eenheid tussen de verschillende woningen.
Hierdoor dreigt de straat te eindigen in een allegaartje van bouwstijlen, precies datgene wat
het BPA nadrukkelijk wil vermijden (zie Artikel 3.2 BPA).
Er wordt in de verkavelingsvoorschriften van deze verkavelingsaanvraag zelfs expliciet
melding gemaakt dat de gevelmaterialen vrij te kiezen zijn! Dit betekent dat 2 aanpalende half
open woningen uit totaal verschillende materialen opgetrokken mogen worden. Deze vrijheid
zal quasi met zekerheid leiden tot een onsamenhangend en slordig geheel. De enige
uniformiteit kan gezocht worden in het verplichte platte dak. Een vereiste die niet eens strookt
met het BPA waarin 2 bouwlagen + een dakopbouw worden gedefinieerd.

Beoordeling bezwaar:

De aanvraag past binnen de totaalvisie voor het projectgebied waarvoor in 2014 een gunstig
stedenbouwkundig attest werd afgeleverd. De uniformiteit wordt gegarandeerd door het vastleggen
van het bouwkader en de verplichting van een plat dak.
Het bezwaar is ongegrond.

4: gegroepeerde bebouwing binnen de verkaveling vs BPA

Het BPA legt op dat een gegroepeerde bebouwing max. 5 panden mag omvatten. Doordat er
hier een aaneenschakeling gebeurt van woningen en garages ontstaat er een gegroepeerde
bebouwing van 8 woningen. Dit resulteert in een hogere densiteit en dit is in strijd met het
BPA. Ook deze afwijking wordt niet gemotiveerd.

Beoordeling bezwaar:

De loten zijn bestemd voor halfopen eengezinswoningen die per twee gegroepeerd worden.
Tussenin is een zone voorzien voor een carport met tuinberging. Dit is in overeenstemming met
het BPA.
Het bezwaar is ongegrond.

5: bezwaar tegen het niet of onvoldoende beschermen van de bomenrijen aan De
Borghgravenlaan

Naast De Borghgravenlaan staat een mooie bomenrij (eiken).

5.1. Vooreerst wordt er niet aangetoond dat de reductie van de voortuinstrook van 8m naar 6m
geen nadelig effect heeft voor deze bomen. Echter komen de huizen dicht tegen de kruinen
en is de kans op beschadigingen van de boomwortels veel groter omdat de ruimte voor
nutsvoorzieningen ook beperkt wordt.

5.2. Of worden deze mooie bomen allemaal gekapt? In de aanvraag is sprake van het kappen
van 10 bomen. Maar op het plan van de nieuwe toestand worden de grote bomen niet meer
weergegeven en zijn ze vervangen door kleine boompjes pal naast de weg.
Het BPA omschrijft een aantal strenge voorwaarden omtrent het vellen van hoogstambomen
(zie art. 9).

Beoordeling bezwaar:

De bomen die men wenst te kappen bevinden zich in de bouwkaders van de loten, te dicht bij de bouwkaders of ter hoogte van toekomstige inritten. Het grootste deel van de laanbomen langs de Borghgravelaan blijft echter behouden. Deze bomen zijn niet opgenomen in het BPA als beschermde bomen. De bomen hebben ook een beperkte omvang waardoor de voorziene bouwlijn niet binnen de kruinprojectie komt.

Het bezwaar is ongegrond.

6: ontbreken van een visie omtrent mobiliteit

Voorliggende aanvraag omvat enkel het creëren van 8 direct verkoopbare bouwkavels. Ze zijn gepland in een hoekje van het BPA dat makkelijk consumeerbaar is. Aangezien deze projectzone binnen het BPA door de gemeente zelf ontwikkeld wordt, mag minstens een visie verwacht worden omtrent de mobiliteit in De Borghgrave(n)laan.

Hoe worden de fiets- en wandelpaden ingericht? Blijft de huidige straat behouden zoals deze er vandaag bij ligt? Wat gebeurt er voor de verschillende verkeersvormen? Een visie omtrent mobiliteit ontbreekt in deze ontwikkeling. Er wordt louter gefocust op 8 verkoopbare bouwkavels. Nochtans vallen deze geheel binnen het BPA en de hierbij horende visie, doelstellingen, randvoorwaarden en vereisten.

Beoordeling bezwaar:

De aanvraag past binnen de totaalvisie voor het projectgebied waarvoor in 2014 een gunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd. De impact op de mobiliteit van deze 8 woningen in het centrum van Boekt zal heel beperkt zijn.

Het bezwaar is ongegrond.

Richtlijnen en omzendbrieven

///

Decreet grond- en pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid is niet van toepassing op de aanvraag.

Watertoets

Het perceel is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, maar de afbakening van de pluviale overstromingskaarten geeft aan dat er hier een risico op wateroverlast bestaat. De provincie Limburg, dienst Water en Domeinen verleende op 15 juli 2021 een voorwaardelijk gunstig advies. De berging die verloren gaat wordt gecompenseerd door het aanleggen van een bufferbekken. Er mag gebouwd worden indien men voldoet aan de constructievoorwaarden in het advies.

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.

Natuurtoets

De aanvraag omvat een wijziging aan een klein landschapselementen namelijk het kappen van enkele bomen maar is vrijgesteld van de verplichting tot het aanvragen van een Omgevingsvergunning voor wijzigingen van vegetatie omwille van de ligging woongebied. De bomen die men wenst te kappen bevinden zich in de bouwkaders van de loten, te dicht bij de bouwkaders of ter hoogte van toekomstige inritten. Het grootste deel van de laanbomen langs de Borghgravelaan blijven echter behouden. Deze bomen zijn niet opgenomen in het BPA als beschermde bomen. De bomen hebben ook een beperkte omvang waardoor de voorziene bouwlijn niet binnen de kruinprojectie komt.

Wegenis

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

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

De aanvraag beoogt het kappen van bomen, aanleggen van een bufferbekken en verkavelen van percelen in 8 loten voor halfopen bebouwing.

De aanvraag is gelegen in het centrum van de woonkern van Boekt en maakt deel uit van een projectzone van het BPA Boekt.
In 2014 werd een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd met een verkavelingsvoorstel voor de volledige projectzone. Men wenst nu al een deel van deze projectzone te realiseren door percelen langs de Borghgravelaan te verkavelen. In 2015 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het slopen van de gemeentelijke academie en kappen van bomen. Hierbij werden voorbereidende werken uitgevoerd waaronder ook het opbreken van de wegenis rondom de voormalige bibliotheek/academie. Het perceel is momenteel een grasvlakte met enkele laanbomen. De 8 loten hebben een oppervlakte van 3a30ca, een perceelsbreedte van 10m en een perceelsdiepte van 33m. Het bouwkader heeft een breedte van 7m en een diepte van 15m. De woningen zijn per twee gekoppeld. Tussenin, in de zijtuinen, is een zone voorzien voor een carport met tuinberging. De tuinzone heeft een diepte van 12m.
Ten noorden van de loten voorziet men langs de Borghgravelaan een bufferbekken. Men wenst een tiental laanbomen te kappen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verkaveling komt overeen met het voorstel in het stedenbouwkundig attest van 2014. De loten zijn voldoende ruim om kwaliteitsvolle eengezinswoningen te realiseren. Deze halfopen bebouwing zijn een lichte vorm van verdichting die past binnen de visie van het BPA Boekt. Het is een eerste aanzet tot de verdere ontwikkeling van de projectzone.
Door het opleggen van een plat dak in de bijgevoegd verkavelingsvoorschriften en het vastleggen van het bouwkader voor de woningen en de bijgebouwen, bekomt men een zekere uniformiteit. Het perceel is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, maar de afbakening van de pluviale overstromingskaarten geeft aan dat er hier een risico op wateroverlast bestaat. De berging die verloren gaat wordt gecompenseerd door het aanleggen van een bufferbekken. Dit bufferbekken is een tijdelijke oplossing. Bij de ontwikkeling van de rest van de projectzone zal met deze bijkomende buffercapaciteit rekening worden gehouden bij de aanleg van het openbaar domein zodat het bufferbekken kan vervangen worden door o.a. grachten langs de nieuw aan te leggen weg. Het bufferbekken is gesitueerd op een deel van de projectzone waar later wegenis zal aangelegd worden om de bebouwingsmogelijkheden van de andere percelen niet te hypothekeren. De bomen die men wenst te kappen bevinden zich in de bouwkaders van de loten, te dicht bij de bouwkaders of ter hoogte van toekomstige inritten. Het grootste deel van de laanbomen langs de Borghgravelaan blijven echter behouden. Deze bomen zijn niet opgenomen in het BPA als beschermde bomen. De bomen hebben ook een beperkte omvang waardoor de voorziene bouwlijn niet binnen de kruinprojectie komt.

Conclusie

Gunstig voor het kappen van bomen, aanleggen van een bufferbekken en verkavelen van percelen in 8 loten voor halfopen bebouwing.

Voorwaarden

Gunstig voor lot 1 tot en met 8 voor halfopen bebouwing.

De **voorschriften** gevoegd bij de aanvraag moeten gevolgd worden. Voor alles wat niet in deze voorschriften gespecificeerd wordt, zijn de voorschriften van het BPA Boekt van toepassing

De constructievoorwaarden in het advies van de **provincie Limburg, dienst Water en Domeinen** moeten gevolgd worden:

- **Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch bouwpeil gelegen zijn.**
- *Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch bouwpeil plus 10 cm.*
- **Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.**
- *Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch bouwpeil is verboden.*
- *Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch bouwpeil.*
- *Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.*
- *Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch bouwpeil opgesteld worden.*
- *Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.*
- *Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.*

• **De berging die verloren gaat (ruimte voor water) wordt gecompenseerd door een bekken binnen de verkaveling. De boordsteen van de weg moet plaatselijk weggenomen worden ter hoogte van het bekken, zodat water op straat richting het bekken afloopt. Dit moet gebeuren gelijktijdig met de aanleg van het bekken, en alvorens een vergunning kan worden verleend voor de loten.**

• **Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.**

• **Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is**

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

De maatregelen in de **archeologienota** met referentienummer 17419 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

De inrit naar het perceel met de **woning de Borghgravelaan 19-21** moet door de aanvrager verlegd worden zodat het perceel toegankelijk blijft.

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,

Heusden-Zuider, voor het kappen van bomen, aanleggen van een bufferbekken en verkavelen van percelen in 8 loten voor halfopen bebouwing, gelegen de Borghgravelaan zn en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 652 K2 en (afd. 3) sectie F 652 H2.

Artikel 2:

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

Gunstig voor lot 1 tot en met 8 voor halfopen bebouwing.

De **voorschriften** gevoegd bij de aanvraag moeten gevolgd worden. Voor alles wat niet in deze voorschriften gespecificeerd wordt, zijn de voorschriften van het BPA Boekt van toepassing

De constructievoorwaarden in het **advies van de provincie Limburg, dienst Water en Domeinen** moeten gevolgd worden:

- *Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch bouwpeil gelegen zijn.*
- *Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch bouwpeil plus 10 cm.*
- *Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.*
- *Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch bouwpeil is verboden.*
- *Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch bouwpeil.*
- *Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.*
- *Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch bouwpeil opgesteld worden.*
- *Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.*
- *Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.*

• *De berging die verloren gaat (ruimte voor water) wordt gecompenseerd door een bekken binnen de verkaveling. De boordsteen van de weg moet plaatselijk weggenomen worden ter hoogte van het bekken, zodat water op straat richting het bekken afloopt. Dit moet gebeuren gelijktijdig met de aanleg van het bekken, en alvorens een vergunning kan worden verleend voor de loten.*

• *Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een Inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.*

• *Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is*

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

De maatregelen in de **archeologienota** met referentienummer 17419 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De inrit naar het perceel met de **woning de Borghgravelaan 19-21** moet door de aanvrager verlegd worden zodat het perceel toegankelijk blijft.

Artikel 3: 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 4: 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 5: uitvoerbaarheid

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftendertig 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.) Wendy Brems
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Marleen Hoydonckx
Waarnemend voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 8 september 2021

In opdracht:

Wendy Brems
Waarnemend algemeen directeur

Marleen Hoydonckx
Wvd burgemeester

Digitaal ondertekend
door Gwendoline
Brems (Signature)
Datum: 08-09-2021
16:01:26

Digitaal ondertekend
door Marleen
Hoydonckx (Signature)
Datum: 09-09-2021
08:58:43

ATTEST

Ondergetekende verklaart hierbij dat in de verkavelingsvergunning 2021/006 afgeleverd door de gemeente Heusden-Zolder op 8 september 2021 aan de heer Mario Borremans namens Heusden-Zolder gevestigd te Heldenplein 1 te 3550 Heusden-Zolder en de heer Mario Borremans met als contactadres Voortstraat 57 te 3550 Heusden-Zolder voor de verkaveling van een terrein, gelegen de Borghgravelaan zn, kadastraal bekend: (afd. 3) sectie F 652 K2 en (afd. 3) sectie F 652 H2, voldaan werd aan de voorwaarden en lasten die opgelegd werden waarvoor een attest afgeleverd moet worden overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Gunstig voor lot 1 tot en met 8 voor halfopen bebouwing.

De voorschriften gevoegd bij de aanvraag moeten gevolgd worden. Voor alles wat niet in deze voorschriften gespecificeerd wordt, zijn de voorschriften van het BPA Boekt van toepassing

De constructievoorwaarden in het advies van de provincie Limburg, dienst Water en Domeinen moeten gevolgd worden:

- Het vloerpeil moet minstens 10 cm boven het kritisch bouwpeil gelegen zijn.
- Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch bouwpeil plus 10 cm.
- Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.
- Niet-watertichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch bouwpeil is verboden.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch bouwpeil.
- Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bijvoorbeeld d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten 10 cm boven het kritisch bouwpeil opgesteld worden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.
- De berging die verloren gaat (ruimte voor water) wordt gecompenseerd door een bekken binnen de verkaveling. De boordsteen van de weg moet plaatselijk weggenomen worden ter hoogte van het bekken, zodat water op straat richting het bekken afloopt. Dit moet gebeuren gelijktijdig met de aanleg van het bekken, en alvorens een vergunning kan worden verleend voor de loten.
- Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een Inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is

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

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 17419 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Heusden-Zolder, 7 juni 2022

Digitaal ondertekend
door Rony Herlitska
(Signature)
Datum: 07-06-2022
16:42:21

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Digitaal ondertekend
door Mario Borremans
(Signature)
Datum: 07-06-2022
15:00:27

Mario Borremans
Burgemeester