

Rep. 31674
Verkaveling
19/01/2026

Het jaar tweeduizend zesentwintig;
Op heden negentien januari;
Voor mij, Meester **Truus JASPERS**, notaris met standplaats te Heusden-Zolder.
In mijn kantoor;

ZIJN VERSCHENEN:

21-00-2164/011
LO

Hierna genoemd "de comparant" en/of "de verkavelaar".
DIE MIJ, notaris, verzocht heeft de verdelingsakte van de verkaveling op te maken.

I. VOORAFGAANDE UITZEENZETTING

BESCHRIJVING IN GLOBO VAN DE GOEDEREN WAAROP DEZE VERKAVELINGSAKTE BETREKKING HEEFT

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van de volgende te verkavelen onroerende goederen:

Beschrijving van het onroerend goed - huidige toestand

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

1. Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen M. Scheperslaan nummer 118, gekadastraerd volgens titel onder grotere oppervlakte sectie A, nummers 780a/deel, 780/c/deel, 781a/deel en 783/b/deel, volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0780YP0000, met een oppervlakte volgens kadaster van tien are achtenzestig centiare (10 a 68 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend honderd zevenenzeventig euro (€ 1.177).

2. Een perceel grond gelegen deels in woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied, aan de M.Scheperslaan ten kadaster gekend als "weide" en ter plaatse genaamd "In de Zoliken", gekadastraerd volgens titel onder grotere oppervlakte sectie A, nummers 780a/deel, 780/c/deel, 781a/deel en 783/b/deel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer 0781EP0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van elf are negenennegentig centiare (11 a 99 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: twee euro (€ 2).

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

Oorsprong van eigendom



Bevoegdheidsverklaring

De eigenaar verklaart op erewoord:

- de enige eigenaar van voormelde goederen te zijn;
- niet getroffen te zijn door een faillissement of regeling in het kader van de wet op de continuïteit van de ondernemingen;
- geen verzoekschrift tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend,;
- niemand een voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop te hebben toegestaan, en er ook niet van op de hoogte te zijn.

Hypothecaire toestand

Partijen verklaren dat voormelde goederen vrij, zuiver en onbelast zijn van enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving.

De verkavelaar verklaart dat hij geen niet-herroepen volmacht tot hypothekeren gegeven heeft en dat hij geen weet heeft van enige procedure die het vrijgeven van de goederen zou belasten.

II. VERKAVELING – BESCHRIJVING VAN DE LOTEN

De verkavelaar heeft vooreerst uiteengezet dat bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Heusden-Zolder op 17 september 2025 betreffende de hierna beschreven onroerende goederen een **omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** werd afgeleverd voor het verkavelen van 2 percelen in 4 loten waarvan 1 lot bestemd voor open bebouwing en drie loten die uit de verkaveling worden gesloten, gekend onder dossiernummer 20259 (2025/009)/OMV_2025060960; conform het **verkavelingsplan** opgemaakt door landmeter-expert Diederik DIRICKX in opdracht van LANDMEESTERS te Heusden-Zolder, welk plan als bijlage aan deze vergunning is gehecht.

De verkavelaar verklaart overeenkomstig dit verkavelingsplan en deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, het hoger beschreven onroerend goed te verdelen in volgende afzonderlijke **percelen**:

A. waarvan één lot bestemd voor woningbouw:

- **Lot 1**, zijnde: een perceel bouwgrond gelegen te Heusden-Zolder, deelgemeente Zolder, Michel Scheperslaan, kadastraal gekend onder sectie A deel van nummer 0781EP0000, met gereserveerd perceelnummer **2095 A P0000** en een (benaderende) oppervlakte volgens het verkavelingsplan van 1064 m².

B. en waarvan de overige hierna vermelde loten vervolgens **uit de verkaveling zijn gesloten** als zijnde reeds bebouwd en respectievelijk achterliggende loten:

- **Lot 2**, zijnde een woning, op en met grond en aanhorigheden, gelegen te Heusden-Zolder, deelgemeente Zolder, Michel Scheperslaan 118, kadastraal gekend onder sectie A deel van nummer 0780YP0000, met gereserveerd perceelnummer **2095 B P0000** en een (benaderende) oppervlakte volgens het verkavelingsplan van 910 m²;

- **Lot 3**, zijnde een perceel grond met aanhorigheden, gelegen te Heusden-Zolder, deelgemeente Zolder, Michel Scheperslaan, kadastraal gekend onder sectie A deel van nummer 0781EP0000, met gereserveerd perceelnummer **2095 C P0000** en een (benaderende) oppervlakte volgens het verkavelingsplan van 130 m²;

- **Lot 4**, zijnde een perceel grond met aanhorigheden, gelegen te Heusden-Zolder, deelgemeente Zolder, Michel Scheperslaan, kadastraal gekend onder sectie A deel van nummer 0780YP0000, met gereserveerd perceelnummer **2095 D P0000** en een (benaderende) oppervlakte volgens het verkavelingsplan van 192 m²;

Zoals deze loten voorkomen op het voormelde verkavelingsplan.

Voorwaarden verkaveling

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

“De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De bijgevoegde en aangepast [sic.] verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing.

De adviezen van de nutsmaatschappijen moeten gevolgd worden.

Het advies van Elia moet gevold worden.”.

Verkoopbaarheidsattest

Uit navermeld attest afgeleverd door de Gemeente Heusden-Zolder op 8 januari 2026 blijkt dat *“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”.*

III. BIJLAGEN

De verkavelaar heeft aan de ondergetekende notaris de volgende stukken overhandigd om aan deze akte gehecht te blijven, na *“ne varietur”* te zijn getekend door de verkavelaar en ondergetekende notaris, en om er integrerend deel van uit te maken, er één geheel mee vormend om samen als authentieke akte te gelden en er samen mee uitvoerbaar te zijn:

a) de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend door het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Heusden-Zolder op 17 september 2025, met dossiernummer 20259 (2025/009)/OMV_2025060960; samen met:

b) de verkavelingsvoorschriften en;

c) het goedgekeurd verkavelingsplan, opgemaakt door landmeter-expert Diederik DIRICKX in opdracht van LANDMEESTERS te Heusden-Zolder;



tweede dubbel blad

d) het geprecadastreerd verkavelingsplan (genaamd Afpalingsplan) opgemaakt door landmeter-expert Diederik DIRICKX in opdracht van LANDMEESTERS te Heusden-Zolder op 29 september 2025;

waarvan de verkavelaar verklaart dat dit is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 71065/10908 en dat het sindsdien niet meer werd gewijzigd.

e) het verkoopbaarheidsattest afgeleverd op 8 januari 2026 door het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Heusden-Zolder waaruit blijkt dat de verkavelaar aan alle opgelegde verkavelingslasten voldaan heeft.

AANHECHTING BIJLAGEN

Deze bijlagen worden “*ne varietur*” ondertekend door de partijen en mij, notaris, en aan de minuut van de voorliggende akte gehecht blijven, om mee ter registratie en ter overschrijving te worden aangeboden, met uitzondering van:

- Het geprecadastreerd verkavelingsplan. Dit plan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. De verkavelaar vraagt de toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek.

- het attest dat niet mee zal worden overgeschreven.

IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen in de voormelde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die samen met het verkavelingsplan één geheel vormen en gehecht zijn aan huidige akte.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de stedenbouwkundige voorschriften en de bepalingen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die zijn overgenomen in de verkavelingsakte niet het statuut krijgen van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, zodat voor de wijziging van deze bepalingen niet het akkoord van alle eigenaars van een perceel van de verkaveling vereist is, doch deze bepalingen wel kunnen worden gewijzigd door een wijziging van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te bekomen overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Omgevingsvergunningsdecreet of overeenkomstig de bepalingen die in de toekomst van toepassing zullen zijn op de bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

De verkavelaar behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor de verkaveling(svoorschriften) te wijzigen wat betreft de niet verkochte of overgedragen bouwpercelen. Dit alles onder voorbehoud van de goedkeuring van deze wijzigingen door bevoegde overheden en mits naleving van de stedenbouwkundige voorschriften en bestemming van verkaveling.

De toekomstige verwervers, ook deze na doorverkoop, verlenen door het feit van de verwerving van een perceel onherroepelijk volmacht aan de verkavelaar door het verlijden van hun overdrachtsakte, zolang niet alle percelen zijn vervreemd, om bij de bevoegde overheid wijziging van de voormelde verkaveling(svoorschriften) aan te vragen. doch enkel mits behoud van de specifieke aard en het karakter van deze verkaveling.

V. VERKAVELINGSVOORWAARDEN

Algemene voorwaarden

● De gronden worden overgedragen onder alle overheidsvoorschriften die opgenomen zijn in omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en haar bijlagen, en die zowel de verkavelaar als de toekomstige verkrijgers binden.

De toekomstige verkrijgers zullen gehouden zijn alle vigerende stedenbouwkundige voorschriften na te leven.

De voorschriften 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.

- Alle geschillen die mochten rijzen over de oppervlakte en de gemeenschappelijke grenzen of aangaande erfdiensbaarheden van de kavels, zullen beslecht worden door de persoon die het metingsplan heeft opgemaakt. Deze zal optreden als scheidsrechter overeenkomstig de artikelen 1676 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zolang deze beroepsactief is; de kosten van het geding zijn ten laste van de in het ongelijk gestelde partij.

Zijn beslissing zal bindend zijn voor alle partijen, en niet vatbaar voor enig beroep.

- Voorschreven gronden zullen vrij van het recht van gespleten erf overgedragen worden, en wel zo dat ze aanzien zullen worden als hadden ze nooit aan één zelfde eigenaar toebehoord.

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.

De toekomstige kopers en eigenaars van kavels, begrepen in de verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen evenwel 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.

- Het aansluiten op de leidingen van de openbare nutsvoorzieningen komt ten laste van de verkrijgers.

- 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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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 voor het verkavelen van gronden, 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,

derde dubbel blad



welke zouden uitgevaardigd worden door de bevoegde overheden, zonder verhaal tegen de verkavelaar.

Artikel 2

Mits de voorafgaande toelating van de bevoegde overheden, zal het de verkrijgers van bouwgronden der verkaveling toegelaten zijn twee of meer percelen samen te voegen, om een enkele woning op te richten zonder dat deze samenvoeging als een wijziging van de verkaveling zal kunnen aanzien worden, en mits het gaat om volledig oorspronkelijk voorziene bouwpercelen.

Artikel 3

De verkrijgers van een perceel bouwgrond zijn verder verplicht hun perceel af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften en deze afsluiting te plaatsen uiterlijk één jaar na de beëindiging van de werken. 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.

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.

De toekomstige kopers zullen de verkavelaar niet kunnen dwingen tussen te komen in de kosten van een opgerichte muur op de scheidingslijn van hun perceel met percelen nog toebehorende aan de verkavelaar. De toekomstige kopers zullen de waarde van de helft van de kantgevels en scheidingsmuren mogen eisen van de bouwheer, zo zij daarvan gebruik zou maken. De toekomstige kopers zullen ook deze waarde mogen verhalen op andere 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 comparanten.

Artikel 4

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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of tot het opmaken van een akte van wijziging van de verkaveling.

Artikel 5

De private aansluitingen op de nutsleidingen van de verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars of titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht

betreffende het aan te sluiten lot van de verkaveling. Dit geldt onder meer voor de aansluitingen op het waterbedelingsnetwerk, het elektriciteitsnetwerk, het televisiedistributienetwerk, het telefoonnetwerk.

Artikel 6

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.

Artikel 7

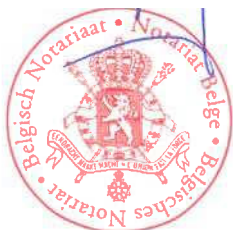
De verkavelaar verklaart de aard van de grond en de ondergrond niet te hebben onderzocht. De percelen bouwgrond zullen bijgevolg vervreemd worden zonder enige waarborg wat de aard en de draagkracht van de grond en de ondergrond betreft. De percelen bouwgrond zullen vervreemd worden met alle zelfs verborgen 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. Deze clause is evenwel niet van toepassing voor gespecialiseerde verkopers.

Artikel 8

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.

Artikel 9

**vierde en laatste
dubbel blad**



De verkrijgers zullen moeten gedogen dat de afgevaardigden en werknemers van de verschillende distributiebedrijven toegang hebben op hun aangekochte/verworven grond voor het leggen, nazicht en onderhoud van leidingen, tellers en kasten.

Artikel 10

De eigenaars en toekomstige verkrijgers verklaren te weten dat deze verkaveling geen bouwverplichting inhoudt.

VI. BINDEnde KRACHT en WAARSCHUWINGEN

Bindende kracht van de verkavelingsakte en haar bijlagen voor toekomstige verkrijgers

De verkrijger van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling en zijn rechtverkrijgenden zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen opgenomen in de verkavelingsakte en haar bijlagen, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

Elke verkrijger en zijn rechtverkrijgenden is verplicht om bij een vervreemding, overdracht of vestiging van een eigendomsrecht, zakelijk recht of persoonlijk recht betreffende een lot van de verkaveling aan de nieuwe verkrijger daarvan de eerbiediging en naleving op te leggen van de verkavelingsakte en haar bijlagen.

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 het Decreet betreffende de omgevingsvergunning omtrent het verval van de omgevingsvergunning 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 vervreemd;
- 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.

VII. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Erfdienstbaarheden

De verkavelaar verklaart dat er, naar zijn weten, geen erfdienstbaarheden bestaan en dat de eigendomstitels geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden ten aanzien van de onroerende goederen vermelden, met zondering van deze desgevallend voortvloeiende uit de verkaveling(sakte).

Verder verklaart de verkavelaar dat er geen bijzondere wettige of conventionele erfdienstbaarheden blijken uit vorige eigendomstitels, noch dat er erfdienstbaarheden door zijn tussenkomst of met zijn medewerking op de betrokken goederen werden gevestigd.

Gebruik

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

Partijen verklaren dat de LOTEN 1 en 3 in gebruik zijn door een overbuurman die er zijn paard op laat grazen. Zij bevestigen dat dit kosteloos gebruiksrecht destijds door hun vader mondeling werd toegestaan.

Volgens verklaring is de gebruiker er van op de hoogte dat het gebruik zal eindigen uiterlijk bij de ondertekening van de notariële verkoopakte van deze loten.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database, met uitzondering van het resultaat van ELIA.

ELIA heeft bij schrijven van 16 december 2025 hieromtrent meegedeeld:

“Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.”.

Ruimtelijke Ordening

a) Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkavelaar en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, wordt de toekomstige verwerver op gewezen op de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de toekomstige verwerver zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkavelaar te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen van de verkavelaar

De verkavelaar verklaart dat de (een deel van de) constructies werden opgericht vóór 22 april 1962 en, conform artikel 4.2.14 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geacht worden vergunde constructies te zijn.

De verkavelaar wordt erop gewezen dat enkel de gemeente op definitieve wijze kan beoordelen of het vermoeden van vergunning van toepassing is en de goederen als vergund geacht in het vergunningenregister kan opnemen.

De verkavelaar verklaart niet voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was voor wat betreft het perceel 0780YP0000 zoals blijkt uit navermelde vastgoedinformatie, letterlijk luidende als volgt:

“-> verg. 70/0/1/120/130KZ vergunt de loods op het naastgelegen perceel. Deze loods staat niet (meer) op dit perceel. Deze werd afgesplitst in 2023.

-> voor de constructie die achteraan in de tuin, tegen deze loods werd gezet, werd geen vergunning aangevraagd (24 vierkante meter)

-> verg.61/051Z vergunt de woning met een achterbouw van 6,38m diep. We zien op de luchtfoto dat hier achter aan vast nog een garage werd gebouwd. Dit gebeurde zonder vergunning. (21 vierkante meter).”.

De verkavelaar verklaart te weten dat constructies gelegen in agrarisch gebied als zonevreemd kunnen worden aanzien en is gewezen op de bepalingen opgenomen in de artikelen 4.4.10 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen.

De verkavelaar verklaart dat voor het LOT 1 een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, zoals hierna vermeld, werd afgeleverd, en dat bijgevolg verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te

bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Er mag echter 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.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de eigenaar de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkavelde goed verklaart de verkavelaar dat er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op bedoeld deel grond 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 verwerver 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.

c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris

Ondergetekende notaris bevestigt dat de betreffende gemeente reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

1. Met toepassing van de artikelen 5.2.1 en 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

A. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1 en 5.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt met uitzondering van deze afgeleverd voor het perceel 0780YP0000:

- op 24 februari 1961 voor het bouwen van een woning;
- op 19 augustus 1970 voor het bouwen van bergplaats voor ijzer;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens de brief van de Gemeente Heusden-Zolder is: deels woongebieden met landelijk karakter en deels agrarische gebieden;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkavelaar, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op het onroerend goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 17 september 2025 van toepassing is, zoals voormeld, voor het

verkavelen van 2 percelen in 4 loten waarvan 1 lot bestemd voor open bebouwing en drie loten die uit de verkaveling worden gesloten.

De oude verkaveling van 16 augustus 1966 is vervallen.

6° (...);

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8° het goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Uit voormelde vastgoedinformatie blijkt dat voormeld goed ressorteert onder, doch niet getroffen is door het gemeentelijk Rooilijnplan "M. Scheperslaan", goedgekeurd op 29 juni 1937 en respectievelijk 13 augustus 1947.

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed geen stedenbouwkundige uittreksels heeft ontvangen, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, zijnde de dato 24 december 2025.

De notaris wijst partijen erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogergemeld uittreksel beschreven zijn.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Overeenkomstig de huidige wetgeving worden constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen deze gelegen zijn, bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructies, vermoed vergund te zijn, en dit zoals vermeld in artikel 4.2.14 § 1 tot en met 4 en artikel 7.6.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

2. Planbatenheffing

De verkavelaar verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Onroerenderfgoeddecreet - Onroerenderfgoedbesluit

De verkavelaar verklaart dat er hem voor het verkavelde goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkavelaar verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Onteigening en ruilverkaveling

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. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 16 december 2025 verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, laatst gewijzigd bij KB van 30 mei 2021 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd).

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A (geen overstroming gemodelleerd) en ONBEKEND (voor wat betreft het onbebouwde kadastrale perceel).

3. De verkavelaar verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (NOG).

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

Ondergrond & Milieu

De verkavelaar verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Gemeente Heusden-Zolder heeft in voormelde vastgoedinformatie geen melding gemaakt van enige milieuvergunning of omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die voor voorschreven grond werd afgeleverd.

2. De verkavelaar heeft de bodemattesten die betrekking hebben op het hierboven vermelde goed en die werden afgeleverd door OVAM op 16 december 2025, voorgelegd.

De inhoud van deze gelijkkluidende bodemattesten luidt als volgt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS:

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT:

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN:

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkavelaar verklaart met betrekking tot het hierboven vermelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toekomstige verwerver of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de eigenaar er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Overige administratieve bepalingen

De verkavelaar verklaart dat het goed niet valt onder de bepalingen van het onroerendergoeddecreet 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 register voor onbebouwde percelen.

VIII. SLOTVERKLARINGEN

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de verplichting tot het nemen van een ambtshalve inschrijving ingevolge enige bepaling van deze akte.

Kosten van deze akte

De kosten van deze akte kunnen lastens de toekomstige eigenaars (per lot) worden gelegd.

Recht op geschriften

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

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

De notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparanten aan de hand van opzoeken in het rijksregister en hun identiteitskaarten.

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

Partijen in deze geven hierbij uitdrukkelijk de toestemming om de identiteitsgegevens en de andere vermeldingen (gender, burgerlijke staat, huwelijksstelsel, bekwaamheid,...) in deze akte op te nemen en de stukken ten bewijze ervan, te bewaren in het dossier.

Dubbele hoedanigheid ondertekenaars

De comparanten die in deze akte in verschillende hoedanigheden zijn opgetreden bevestigen dat hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte.

Verklaring tegenover ondergetekende notaris

De verschijners verklaren dat bij hun weten elk van hen over de nodige bekwaamheid beschikt om tot ondertekening van de voorliggende akte over te gaan.

Zij erkennen er door de minuuthoudende notaris op gewezen te zijn dat alle hier aangehaalde informatie bekomen van henzelf, van overheden of van derden, slechts als dusdanig overgenomen werd zonder dat de werkelijke accuraatheid ervan steeds kan worden gegarandeerd.

Op vraag van de instrumenterende notaris hebben de verschijners mij bevestigd geen belangrijke informatie te kunnen toevoegen aan voorliggende akte, die naar hun oordeel een correcte weergave is van wat tussen hen overeengekomen was.

Zij verklaren te beseffen dat indien de tussen hen gesloten aanvankelijke overeenkomst niet voldeed aan bepaalde informatievoorschriften uit wetten en decreten over de overdracht van onroerende goederen, dit zou kunnen resulteren in geld- en/of gevangenisstraffen, en zelfs in de vernietigbaarheid van de akte. De comparant(en) verklaart op de hoogte te zijn van deze bescherming maar thans onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die zouden mogelijk zijn wegens het eventuele ontbreken van de zojuist vermelde informatie op eender welk moment voorafgaand aan de voorliggende akte, gezien deze informatie op heden wel degelijk ter beschikking was en hij er dus niet langer onwetend over is.

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 comparanten geven volmacht aan de notaris en/of haar medewerkers, 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.

Kopie van de akte

Partijen worden erover geïnformeerd dat deze akte, na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten, steeds kan geraadpleegd, gedownload en geprint worden via hun persoonlijke digitale kluis op de website www.izimi.be of op de site www.notaris.be/notariële-akten/mijn-akten, en dat zij bovendien op verzoek een afschrift op papier van de akte kunnen ontvangen; een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

WAARVAN AKTE

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

De comparanten verklaren en erkennen:

1. ieder een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen op 14 januari 2026;

dat, hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

Goedgekeurd
de doorhaling
van

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

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 comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de comparanten getekend samen met mij, notaris.

Registratierelaas

Akte van notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder van 19/01/2026, repertorium 31674

Blad(en): 15 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 28 januari 2026
(28-01-2026)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0001629

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

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder van 19/01/2026, repertorium 31674

Blad(en): 33 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 28 januari 2026
(28-01-2026)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000247

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

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder van 19/01/2026, repertorium 31674

Blad(en): 33 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 28 januari 2026
(28-01-2026)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000247

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder van 19/01/2026, repertorium 31674

Blad(en): 33 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 28 januari 2026
(28-01-2026)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000247

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Registratierelaas

Bijlage aan akte van notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder van 19/01/2026, repertorium 31674

Blad(en): 33 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID HASSELT 2 op 28 januari 2026
(28-01-2026)

Register OA (6) Boek 00000 Blad 0100 Vak 0000247

Ontvangen registratierechten: (€ 0,00)

De ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Truus Jaspers te Heusden-Zolder van 19/01/2026, repertorium 31674

Ingeschreven op het hypotheekkantoor van : Hasselt 2

28 januari 2026 (28-01-2026)

Ref. : 71-T-28/01/2026-00824

Bedrag: tweehonderdvijfentachtig euro (€ 285,00)

Various_taxes	€ 0,00
Hypotheekrecht	€ 0,00
Retributie (hypothecaire formaliteit)	€ 285,00
Total	€ 285,00

Te storten op rek

IBAN BE26 6792 0023 0329

De hypotheekbewaarder

Gemeente Heusden-Zolder

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 17 september 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Mario Carremans, Britt Custers,
Annette Palmers, Marten Frederix, Steven Goris
Waarnemend algemeen directeur: Raf Nulens

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Petra Tielens
Algemeen directeur: Rony Herlitska

GEHECHT AAN DE AKTE VERLEDEN
VOOR NOTARIS T.JASPERS TE
HEUSDEN -ZOLDER, OP 19/01/26
Rep.Nr. 31644

Agendanummer: 7

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr.: 20259 (2025/009) - 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 milieuvorwaarden 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:

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie A nrs. 780Y en 781E**

Projectnaam: Gemeente Heusden-Zolder - Afd. 3 - Sectie A - 1 lot M Scheperslaan II

Dossiernummer: 20259

Intern dossiernummer: 2025/009

ID omgevingsplatform OMV_2025060960

Type dossier: Verkaveling

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

Verkavelen van 2 percelen in 4 loten waarvan 1 lot bestemd voor open bebouwing en drie loten die uit de verkaveling worden gesloten.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	15 mei 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	10 juni 2025
Opening openbaar onderzoek	18 juni 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	17 juli 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	8 september 2025
Uiterste datum beslissing	23 september 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 8 september 2025. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning /OMV_2025025480 voor verkavelen van 1 perceel in twee loten waarvan lot 1 voor open bebouwing en lot 2 om uit te sluiten uit de verkaveling werd onontvankelijk verklaard op 10/4/2025
- Stedenbouwkundige vergunning (60/084Z) voor bouwen van een werkhuis en stapelplaats - goedgekeurd op 01/09/1960.
- Stedenbouwkundige vergunning (60/091Z) voor bouwen van een werkhuis en stapelplaats - goedgekeurd op 01/09/1960.
- Stedenbouwkundige vergunning (61/051Z) voor bouwen van een woning - goedgekeurd op 24/02/1961.
- Stedenbouwkundige vergunning (70/0/1/120/130KZ) voor bouwen van bergplaats voor ijzer - goedgekeurd op 19/08/1970.

Stedenbouwkundige basisgegevens

- De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met deels bestemming woongebied met landelijk karakter en deels 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 verblijfsgelegenheid 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).
- De aanvraag is niet gelegen binnen een geldend ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg.
- Het perceel is niet gelegen in een verkaveling.

Voor de M. Scheperslaan werd een rooilijnplan opgemaakt op 13/08/1947. Dit is nog van toepassing.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

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

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, d.d. 10 februari 2023.

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Voorliggende aanvraag betreft een verkaveling met aanleg van wegenis i.f.v. de realisatie van een ontsluiting welke overgedragen zal worden naar het openbaar domein. De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen van 14 december 2023 is van toepassing.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Elia Asset** afgeleverd op 24 juni 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 16 juni 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage.

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 11 juni 2025, is geen bezwaar en als volgt gemotiveerd:

Advies van De Watergroep

Advies ACCA: Geen bezwaar

Er worden geen bijkomende loten gecreëerd (enkel perceelsconfiguratie)

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 18 juni 2025 tot 17 juli 2025.

Resultaat : geen petitie lijsten, 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

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

Watertoets

Het projectgebied is niet gelegen in een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen noch in een pluviaal of fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het project watert af naar de Echelbeek, een waterloop van categorie 2.

De locatie is niet gelegen in signaalgebied of in een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

Het voorliggende project heeft geen nadelige invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid geoordeeld wordt dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt.

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 of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

In het dossier is een berekening van de stikstofdepositie toegevoegd. Uit deze berekening blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Natuurtoets

In het project wordt een kap van 3 bomen voorzien. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verkregen van het Agentschap Natuur en Bos.

De voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos worden overgenomen in de voorwaarden van de vergunning en moeten nageleefd worden.

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 aanvraag is gelegen aan de oostelijke zijde van de bebouwingstrook Boekt-Zolder.

In de omgeving staan voornamelijk open en halfopen grondgebonden woningen. Links van de aanvraag staat een magazijn achteraan op het perceel.

Er zijn weinig voorzieningen in de nabije omgeving.

De aanvraag behelst het verkavelen van 2 kadastrale percelen in 4 loten waarvan er één bestemd wordt voor open bebouwing en de overige loten uit de verkaveling worden gesloten.

De uit te sluiten loten zijn ofwel bebouwd ofwel liggen ze in agrarisch gebied.

Het bebouwbare lot is momenteel begroeid met gras.

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 inpasbaarheid

Functioneel past het voorzien van een lot voor open bebouwing in de onmiddellijk omgeving en sluit dit aan bij de aanwezige bebouwing.

- Mobiliteitsimpact

Door het bouwen van een woning wordt de mobiliteit niet buitensporig verhoogd. Het perceel is voldoende groot om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte en deze van bezoekers. De voorliggende weg is voldoende gedimensioneerd om de verhoging van de mobiliteit op te vangen.

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het gaat om een verkaveling van 1 lot waar één grondgebonden woning kan op gebouwd worden. De maatvoering die wordt voorzien in de verkavelingsvoorschriften zijn de gebruikelijke maatvoeringen waardoor het maximale volume niet ongebruikelijk is.

Naar ruimtegebruik kan er op het perceel een grote woning worden gezet. Er is voldoende ruimte op eventuele parkeerplaatsen in het maximale toegelaten bouwvolume te voorzien. De zijtuinen moeten bouwvrij blijven.

De bouwdichtheid sluit aan bij een normale dichtheid die in landelijke gebieden is toegelaten.

- Visueel-vormelijke elementen

De visueel vormelijke aspecten worden beoordeeld bij het indienen van een bouwdoosier.

- Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, dorpszicht of landschap. Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

- Bodemreliëf

Buiten de aanleg van de wadi's zijn er geen reliëfwijzigingen voorzien.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het betreft hier een verkaveling. Er zijn op dit vlak geen negatieve gevolgen te verwachten.

Conclusie

Gunstig voor het verkavelen van twee percelen in 4loten waarvan lot 1 wordt bestemd voor het bouwen van een grondgebonden woning.

Lot 2,3 en 4 worden uit de verkaveling gesloten

Voorwaarden

De bijgevoegde en aangepast verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing.

De adviezen van de nutsmaatschappijen moeten gevolgd worden.

Het advies van Elia moet gevold worden.

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 Verkavelen van 2 percelen in 4 loten waarvan 1 lot bestemd voor open bebouwing en drie loten die uit de verkaveling worden gesloten., gelegen en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie A 780 Y en (afd. 3) sectie A 781 E.

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

De bijgevoegde en aangepast verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing.

De adviezen van de nutsmaatschappijen moeten gevolgd worden.

Het advies van Elia moet gevold worden.

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 vijftiendertig 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.) Raf Nulens
Waarnemend algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 17 september 2025

In opdracht:

Dennis Heutselaer

Mario Borremans

Digitaal ondertekend
door Rony Herlitska
(Signature)
Datum: 24/09/2025
16:16:20

Digitaal ondertekend
door Mario
Borremans
(Signature)
Datum: 23/09/2025
15:34:09

n Ne varietate 4

GEHECHT AAN DE AKTE VERLEDEN
VOOR NOTARIS T.JASPERS TE
HEUSDEN -ZOLDER, OP *19/01/26*
Rep.Nr. *31674*

LANDMEESTERS



aangepast

Inhoudsopgave

1. GEBOUW	4
ART 1. OPPERVLAKTE	4
ART 2. VOLUME	5
ART 3. NOKHOOGTE	6
ART 4. KROONLIJSTHOOGTE	6
ART 5. DAKUITVOERING	7
ART 6. TYPE GEBOUW	7
ART 7. MATERIAALGEBRUIK	8
ART 8. INPLANTING	9
ART 9. AANTAL BOUWLAGEN	10
ART 10. ONDERGRONDS GEDEELTE	10
ART 11. UITBOUW	11
ART 12. TERRASSEN	11
ART 13. OVERSTEK T.O.V. HET GRONDVLAK	12
ART 14. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW	12
2. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES	13
ART 15. VOORTUINSTROOK	13
ART 16. ZIJTUINSTROOK	15
ART 17. ACHTERTUINSTROOK	17
ART 18. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS	21



1. GEBOUW

ART 1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Er wordt gekozen voor 1 open bebouwing, als een verdere afwerking van het woonweefsel langsheen de M. Scheperslaan. Deze invulling houdt rekening met de directe omgeving, zijnde de oostelijke uitloper van het centrum van Zolder, alsook met alsook de ruimtelijk-planologische randvoorwaarden (GRS, gewestplan, ...). Het residentieel woonkarakter, met een afwisselende typologie van open en halfopen bebouwing met 2 bouwlagen (met of zonder zadeldak) blijft op die manier bewaard.</p> <p>De oppervlakte van de gebouwen (eengezinswoning) moet zich ruimtelijk inpassen in de verschijningsvorm van de omliggende gebouwen / woningen.</p>	<p>De maximale grondoppervlakte (footprint) van het gebouw bedraagt 254,8m².</p> <p>De maximale voorgevelbreedte bedraagt 14m99.</p> <p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17m00, en op verdieping maximaal 12m00.</p>

ART 2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Er wordt gekozen voor 2 bouwlagen met een vrije dakvorm. In de directe omgeving komen voornamelijk zadeldaken voor.</p>	<p><u>Bouwdiepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Gelijkvloers: 17m.- Verdieping: 12m. <p><u>Bouwbreedte:</u> conform verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwhoogte:</u> maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 7m00 vanaf de dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.</p> <p><u>Nokhoogte:</u> maximum 12m00 vanaf de bovenzijde van de dorpelhoogte.</p>

ART 3. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor. Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt de bouwhoogte beperkt tot maximaal 2 bouwlagen, met een zadeldak.</p> <p>Een plat dak is tevens mogelijk, met een maximum van 2 bouwlagen.</p>	<p>De maximale nokhoogte bedraagt 12m00 t.o.v. de bovenzijde van de dorpelhoogte.</p>

ART 4. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt de bouwhoogte beperkt tot maximaal 2 bouwlagen, met een vrije dakvorm.</p>	<p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m00 t.o.v. de dorpelhoogte.</p>

ART 5. DAKUITVOERING

Tuitlechtning	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt zowel een zadeldak als een plat dak toegestaan. In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor.</p> <p>De eventuele meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping wordt als een plat dak afgewerkt</p>	<p>Dakvorm vrij:</p> <ul style="list-style-type: none">- In harmonie met de omgeving. De eventuele meerdiepte op het gelijkvloers wordt voorzien onder een plat dak.- Maximale kroonlijsthoogte 7m00 t.o.v. dorpelhoogte.- Afgeknotte daken zijn niet toegelaten.

ART 6. TYPE GEBOUW

Tuitlechtning	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Er wordt gekozen voor een open bebouwing, rekening houdend met de directe omgeving, zijnde een woonlint met een residentieel landelijk karakter.</p> <p>Het residentieel woonkarakter in de oostelijke uitloper van Zolder-centrum blijft op die manier bewaard.</p>	<p>Qua typologie wordt 1 grondgebonden open ééengezinswoning op min. 3m00 van de zijdelingse perceelsgrenzen vastgelegd.</p>

ART 7. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>De materialen dienen qua voorkomen, kleur en duurzaamheid esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving.</p> <p>Alle gevels dienen in volwaardige gevelmaterialen afgewerkt te worden. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>In het straatbeeld vinden we hoofdvolumes met overwegend hellende daken.</p>	<p>Gevelmaterialen</p> <p>Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens bijgaande voorschriften:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ofwel in een welgevormde gevelsteen of natuursteen; 2. Ofwel in een ander materiaal, op voorwaarde dat de kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving en de architecturale samenhang binnen één bouwvolume bewaakt wordt; <p>Dakmateriaal</p> <p>De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen, riet, natuurleien of antracietkleurige kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. Aanhorigheden onder 1 dakkap.</p> <p>Op de platte daken (het plat dak van het hoofdvolume en/of het platte dak als meerdiepte gelijkvloers) zijn groendaken wenselijk, maar niet verplicht.</p>

ART 8. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in een residentiële setting met max. 2 bouwlagen met een zadeldak (hier en daar zijn platte daken aanwezig). De verschijningsvorm in de “zone voor bebouwing” zoekt aansluiting op de bestaande woontypologie in de directe omgeving.</p> <p>Er moet voldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen aangehouden worden om de impact en privacy van de buurpercelen te kunnen garanderen.</p> <p>Vrijstaande, gesloten bijgebouwen zijn enkel toegestaan in de achtertuinzones. In de zijtuinzones zijn geen bijgebouwen en/of overdekte structuren (carports, ...) toegelaten.</p>	<p>Binnen de grafische aangeduide ‘zone voor bebouwing’ op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verplichte voorbouwlijn: Inplanting hoofdgebouw op 10,00m van de rooilijn. - Zijgevels van de hoofdgebouwen op minimum 3m. van de zijdelingse perceelgrens; - Vrijstaande gesloten bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de achtertuinzones. <p>De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen op gelijkvloers niveau is beperkt tot 17m. De maximum bouwdiepte van de hoofdgebouwen op de verdieping is tevens 12m. De eventuele meerdiepte van het gelijkvloers moet plat afgedekt worden.</p> <p>De minimale afstand van de zijgevels tot de zijdelingse grenzen van de kavel moet conform het verkavelingsplan zijn. De breedte van de voorgevel bedraagt maximum 11m48 (conform verkavelingsplan).</p> <p>Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mag uitsluitend de kroonlijst meer dan 15cm uitspringen, tot een maximum van 50cm.</p>

ART 9. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt de bouwhoogte beperkt tot maximaal 2 bouwlagen, met een zadeldak of een plat dak.	Maximaal 2 bouwlagen met een zadeldak zijn toegelaten. In het geval van een plat dak zijn maximaal 2 bouwlagen toegestaan.

ART 10. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
Een volledig ondergrondse kelderverdieping is toegestaan, maar kan niet toegankelijk worden gemaakt voor het stallen van auto's, omdat de voortuinzone onvoldoende ruimte biedt voor het integreren van een hellend vlak naar de ondergrondse ruimte.	Een volledig ondergrondse kelderverdieping is toegestaan, mits deze niet toegankelijk voor het stallen van auto's. Deze ondergrondse kelderverdieping wordt niet als een extra bouwlaag aanzien.

ART 11. UITBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
Het garanderen van de openheid van en het beperken van de impact op het omliggende landschap leiden ertoe geen uitbouwen vast aan het hoofdegebouw buiten de voorziene 'zone voor bebouwing' toe te laten.	Gesloten garages alsook (open) carports dienen zich steeds inpandig te integreren.

ART 12. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
Om de privacy van de aangrenzende residentiële woonkavels te blijven garanderen, zijn terrassen op verdieping niet toegelaten.	Er zijn geen (dak)terrassen op verdieping toegelaten.

ART 13. OVERSTEЕК T.O.V. HET GRONDVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
De omvang van het maximale bouwkader (zone voor bebouwing) is zodanig bepaald dat deze zich in de directe omgeving ruimtelijk integreert.	Een oversteek ten opzichte van het grondvlak is toegestaan, mits deze oversteek zich binnen de maximale zone voor bebouwing. (= maximale footprint volgens verkavelingsplan) bevindt.

ART 14. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

2. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

ART 15. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Verharding</p> <p>In het kader van verhardingen wordt er gestreefd naar een duurzame en waterdoorlatende verharding. Niet-waterdoorlatende verhardingen worden tot een minimum beperkt en de opvang en infiltratie van het hemelwater op deze verhardingen moet op eigen terrein georganiseerd worden.</p> <p>De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene karakter van de voortuin veilig te stellen.</p>	<p>Verharding</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin. - Verharding in de vorm van duurzame en bij voorkeur waterdoorlatende materialen worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning of de landschappelijke inpassing van een open autostandplaats. Niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen zijn enkel toegelaten, indien het hemelwater op de eigen kavel wordt opgevangen voor herbruik of ter plaatse infiltreert via de groenzones of waterdoorlatende halfverhardingen (split, ...). - Maximaal 40% van de totale oppervlakte van de voortuinzone mag verhard worden. - Verhardingen (tuinpaden, inritten, ...), noodzakelijk voor het bereikbaar maken van de woning mogen voorzien worden. - Inrit maximum 3m50 breed aan de rooilijn. - Het oprichten van constructies in deze zone is niet toegelaten.



<p>Groenaanleg</p> <p>Het is het belangrijk dat het straatbeeld door groenelementen in de voortuinzones het landelijke karakter verder ondersteund en vorm geeft.</p>	<p>Groenaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 60% van de totale oppervlakte van de voortuinzone dient ingericht te worden als groenzone, met (gewapend) gras, bodembedekkers, heesters of standplaatsgeschikte hoogstambomen. - Beperkte reliëfwijzigingen worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning of garage.
<p>Constructies</p> <p>Gezien het landelijke karakter van het straatbeeld in de M. Scheperslaan is het belangrijk dat dit straatbeeld door de afwezigheid van constructies in de voortuinzones het landelijke karakter, de openheid en de beeldkwaliteit / beleving verder ondersteund en vorm geeft.</p>	<p>Constructies</p> <p>Het oprichten van constructies is niet toegelaten.</p>

ART 16. ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Verharding</p> <p>In het kader van verhardingen wordt er gestreefd naar een duurzame en waterdoorlatende verharding. Niet-waterdoorlatende verhardingen worden tot een minimum beperkt en de opvang en infiltratie van het hemelwater op deze verhardingen moet op eigen terrein georganiseerd worden.</p> <p>De zijtuinstrook mag beperkt verhard worden voor het bereikbaar maken van de woning en de achtertuinzone.</p>	<p>Verharding</p> <ul style="list-style-type: none">- Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve toegang tot de achtertuinzone.- Verharding in de vorm van duurzame en bij voorkeur waterdoorlatende materialen worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning. Niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen zijn enkel toegelaten, indien het hemelwater op de eigen kavel wordt opgevangen voor herbruik of ter plaatse infiltreert via de groenzones of waterdoorlatende halfverhardingen (split, ...).- Maximaal 40% van de totale oppervlakte van de zijtuinzones mag verhard worden,- Verhardingen (tuinpaden, ...), noodzakelijk voor het bereikbaar maken van de woning mogen voorzien worden.

<p>Groenaanleg</p> <p>De perceelsgrenzen dienen door middel van groenelementen afgebakend te worden, bv. door een inheemse standplaatsgeschikte haag of een afsluiting met klimop.</p>	<p>Groenaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> - De afscheiding op de zijdelingse perceelsgrenzen dient verplicht uitgevoerd te worden met groenelementen (draadafsluiting met klimop of haagstructuur). - Beperkte reliëfwijzigingen worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning of garage.
<p>Constructies</p> <p>Gezien het landelijke karakter van het straatbeeld in de M. Scheperslaan en de doorkijk naar het achterliggende gebied is het belangrijk dat door de afwezigheid van constructies in de zijtuinzones het landelijke karakter, de openheid en de beeldkwaliteit / beleving verder ondersteund en vorm geeft.</p>	<p>Constructies</p> <p>Het oprichten van constructies is niet toegelaten.</p>

ART 17. ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Verharding</p> <p>Verhardingen worden hier beschouwd als duurzame en waterdoorlatende verharding in de vorm van kleinschalige materialen.</p> <p>Niet-waterdoorlatende verhardingen worden tot een minimum beperkt en de opvang en infiltratie van het hemelwater op deze verhardingen moet op eigen terrein georganiseerd worden.</p> <p>De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene karakter van de achtertuin veilig te stellen.</p>	<p>Verharding</p> <ul style="list-style-type: none"> - De verharde oppervlaktes in deze zone blijven beperkt tot maximum 20% van de oppervlakte van de achtertuinzone. De resterende ruimte moet als een groene ruimte ingericht worden. - De inpassing van een zwembad wordt toegelaten op minimum 3m00 van de perceelsgrenzen. - Wandelpaden en toegangen worden maximaal in duurzame en waterdoorlatende materialen aangelegd. Niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen zijn enkel toegelaten, indien het hemelwater op de eigen kavel wordt opgevangen voor herbruik of ter plaatse infiltreert via de groenzones of waterdoorlatende halfverhardingen (split, ...).

<p>Groenaanleg</p> <p>Deze zone is bedoeld om ingericht te worden als een groene buitenruimte bij de woonfunctie.</p> <p>Het aanwezige reliëf mag, in functie van de architectuur van de nieuwe woning beperkt aangepast worden. Er mag hierdoor echter geen enkele negatieve impact op de buurpercelen ontstaan (erosie, wateroverlast, ...). Een logische en ruimtelijk verantwoorde overgang tussen de buurpercelen is noodzakelijk. Keermuren zijn niet toegelaten.</p> <p>Grondverzet en wateroverlast dient ten allen tijde op het eigen terrein opgevangen te worden.</p>	<p>Groenaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> - De onverharde oppervlaktes in deze zone dienen als een groenzone aangelegd te worden. - Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van standplaatsgeschikte en inheemse soorten. - Bij de inplanting van het gebouw en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Het reliëf kan enkel gewijzigd worden indien dit te verantwoorden is vanuit de uitgewerkte typologie van de woning. - Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> o Voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn. o Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.
	<ul style="list-style-type: none"> - Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden in de zone dichter dan 1m van de zijdelingse perceelgrenzen. In deze zones dient het niveau van de aangrenzende percelen gerespecteerd te worden.

<p>Constructies</p> <p>Gesloten bijgebouwen en (overdekte) constructies in de achtertuinzone zijn toegelaten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>Bestemming:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Bergplaats (tuinberging, lounge, poolhouse, stalling voor huisdieren, ...) in functie van de woonbestemming - Geen handel of andere nevenbestemmingen toegelaten <u>Oppervlakte:</u> <ul style="list-style-type: none"> - 10% van de achtertuinzone, gemeten vanaf de theoretische maximale achtergevellijn tot aan de 50m.-grens vanaf de rooilijn, - en met een maximum van 40m². <u>Bouwhoogte:</u> <ul style="list-style-type: none"> - één bouwlaag, - kroonlijst of dakrand: maximum 3m - nokhoogte: maximum 4m50 <u>Dakvorm:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Vrij binnen de grenzen van het maximum omschreven volume. <u>Implanting:</u> <ul style="list-style-type: none"> Minimum op 25m. achter de voorgevellijn en maximum tot 48m. achter de rooilijn. 	<p>Constructies</p> <p>Gesloten bijgebouwen en (overdekte) constructies in de achtertuinzone zijn toegelaten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>Bestemming:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Bergplaats (tuinberging, lounge, poolhouse, stalling voor huisdieren, ...) in functie van de woonbestemming - Geen handel of andere nevenbestemmingen toegelaten <u>Oppervlakte:</u> <ul style="list-style-type: none"> - 10% van de achtertuinzone, gemeten vanaf de theoretische maximale achtergevellijn tot aan de 50m.-grens vanaf de rooilijn, - en met een maximum van 40m². <u>Bouwhoogte:</u> <ul style="list-style-type: none"> - één bouwlaag, - kroonlijst of dakrand: maximum 3m - nokhoogte: maximum 4m50 <u>Dakvorm:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Vrij binnen de grenzen van het maximum omschreven volume. <u>Implanting:</u> <ul style="list-style-type: none"> Minimum op 25m. achter de voorgevellijn en maximum tot 48m. achter de rooilijn.
--	--

	<p>Afstand tot de perceelsgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Minimum 2m. van de perceelsgrenzen.- Uitbreidbaarheid - tegen/op de gemeenschappelijke perceelsgrens mits aan volgende voorwaarden voldaan is:<ul style="list-style-type: none">▪ akkoord van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen geground bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.▪ Met afwerking van <u>alle</u> gevels in volwaardige en onderhoudsvrije gevelmaterialen.▪ Het regenwater moet op eigen perceel worden opgevangen en afgevoerd. <p>6. <u>Materialen:</u></p> <p>Duurzaam, esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen, ...) die een architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.</p>
--	--

ART 18. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Materiaal</p> <p>Groene, vegetatieve afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op de eigen kavel en de aangrenzende kavels, versterken het groen als drager binnen de omliggende woonwijk en hebben een belangrijke ecologische functie.</p>	<p>Materiaal</p> <p><u>Bij voorkeur vegetatieve afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen, struiken en bomen, bij voorkeur inheems. - Indien geen onderling akkoord met de bureu, dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 50cm van de perceelgrens. <p>- <u>Hoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o Zij- en achtertuinzone : maximum 2m00 hoog. o Voortuinzone: maximum 1m00 hoog. <p><u>Niet-vegetatieve afsluitingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen zijn enkel toegelaten als deze door een inheemse haagstructuur uit het zicht onttrokken worden. De draadafsluitingen moeten een maximale hoogte van 2m00 in de achtertuinzone en maximaal 1m00 in de voortuinzone respecteren. - Andere materialen (metselwerk, houten panelen, ...) zijn toegelaten vanaf de achtergevellijn en tot een lengte per perceelsgrens van maximum 10m, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan: <ul style="list-style-type: none"> o In kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s): er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend. o Met afwerking in volwaardige en onderhoudsvrije gevelmaterialen (geen beton-, metaalpanelen of andere minderwaardige producten)

Uitvoering Niet van toepassing.	Uitvoering Niet van toepassing.
------------------------------------	------------------------------------

Verkaavingsplan_nieuwe toestand
 door Rony Herlitska
 (Signature)
 Datum: 24/09/2025
 16:16:09

Digitaal ondertekend
 door Mario
 Borremans
 Datum: 23/09/2025
 15:34:05

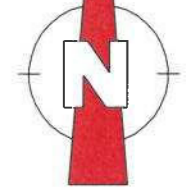
Gemeente Heusden-Zolder

Afdeling 3 - Sectie A "In de Zoliken"

kadastrale nr.: A 781 E + A 780 Y

"Ne varietum"

GEHECHT AAN DE AKTE VERLEDEN
 VOOR NOTARIS T.JASPERS TE
 HEUSDEN -ZOLDER, OP 19/01/26
 Rep.Nr. 31674



Schaal: 1/500

LEGENDE:

- Bestaande grenssteen
- gebouw
- Afsluiting beton glatte dr
- Haag
- Perceelsgrens
- Boom
- Verlichtingspaal

Lotnummer	Perceelnummer	Gemeten. Opp.	Aanduiding
LOT 1	A 781 E/deel	10a 64ca	S-T-U-E-F-G-S
LOT 2	A 780 Y/deel	9a 10ca	R-S-G-H-I-J-K-L-M-R
LOT 3	A 781 E/deel	1a 30ca	A-B-C-D-U-T-S-A
LOT 4	A 780 Y/deel	1a 92ca	R-N-O-P-Q-B-A-S-R

Opmerking:

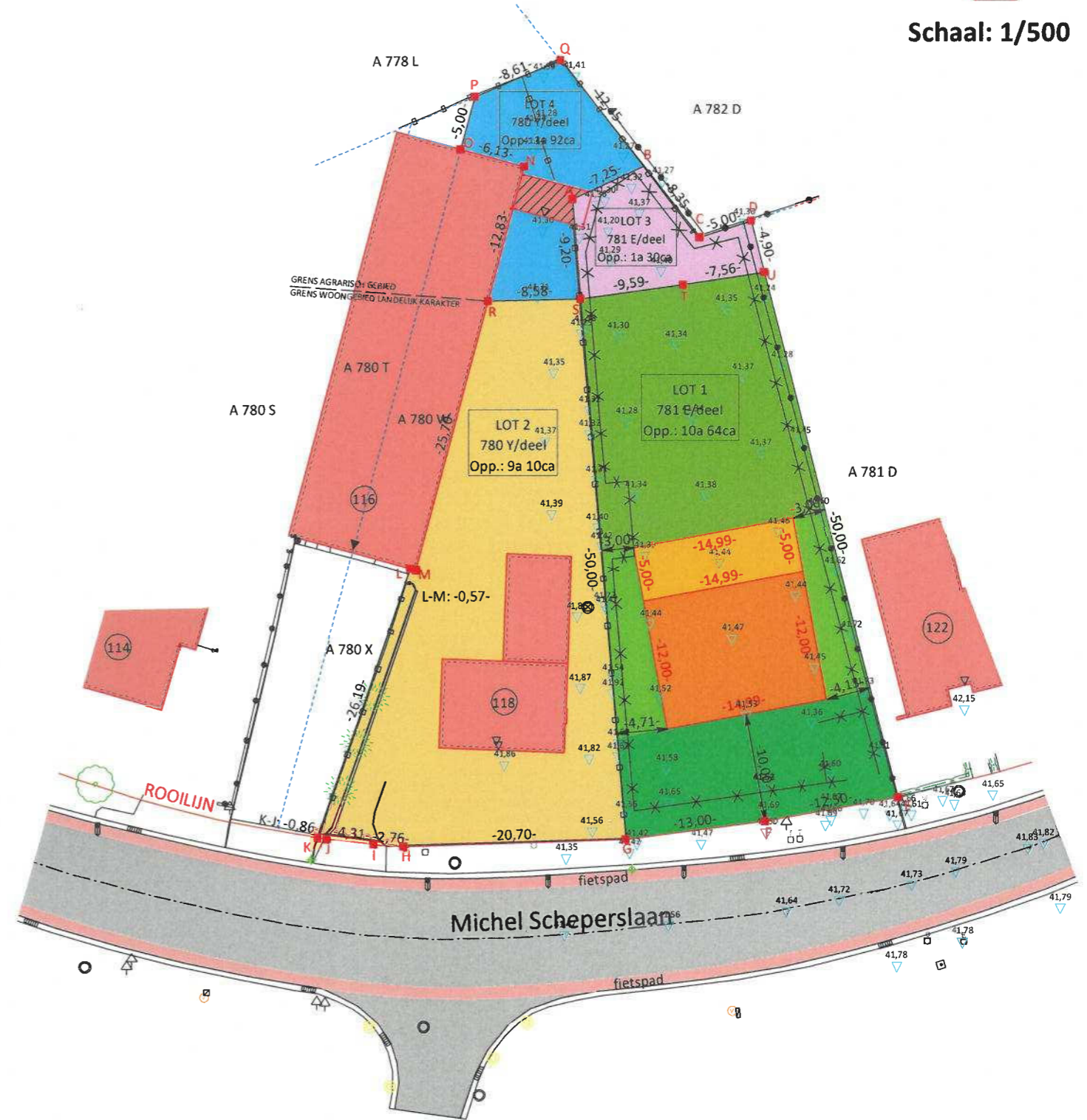
Opmeting gebaseerd op:
 - rooilijn - volgens rooilijnplan - landmeter Claes H. dd. 30/06/1947
 - volgens verkavelingsplan - MSOG F. Vanhamel - dd.14/10/1959

Dossier: VKL24_HZ3A1

LANDMEESTERS

LAN 06 1257 GSM: +32 474 49 01 98
 Bieststraat 133 email: info@landmeesters.be
 3550 Heusden - Zolder website: www.landmeesters.be

Deze tekening is eigendom van Landmeesters BV
 Reproductie of mededeling aan derde in welke vorm dan ook is zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar niet toegelaten



Afpalingsplan

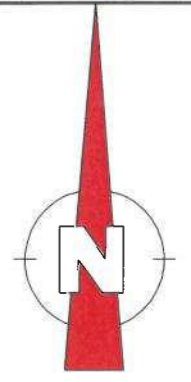
Gemeente Heusden-Zolder
Afdeling 3 - Sectie A
"In de Zoliken"

oud kadastrale nr.: A 781 E + A 780 Y

1 NE variëteit

GEHECHT AAN DE AKTE VERLEDEN
VOOR NOTARIS T.JASPERS TE
HEUSDEN -ZOLDER, OP 19/01/26
Rep.Nr. 31674

Preced *D.*



Schaal: 1/500

LEGENDE:

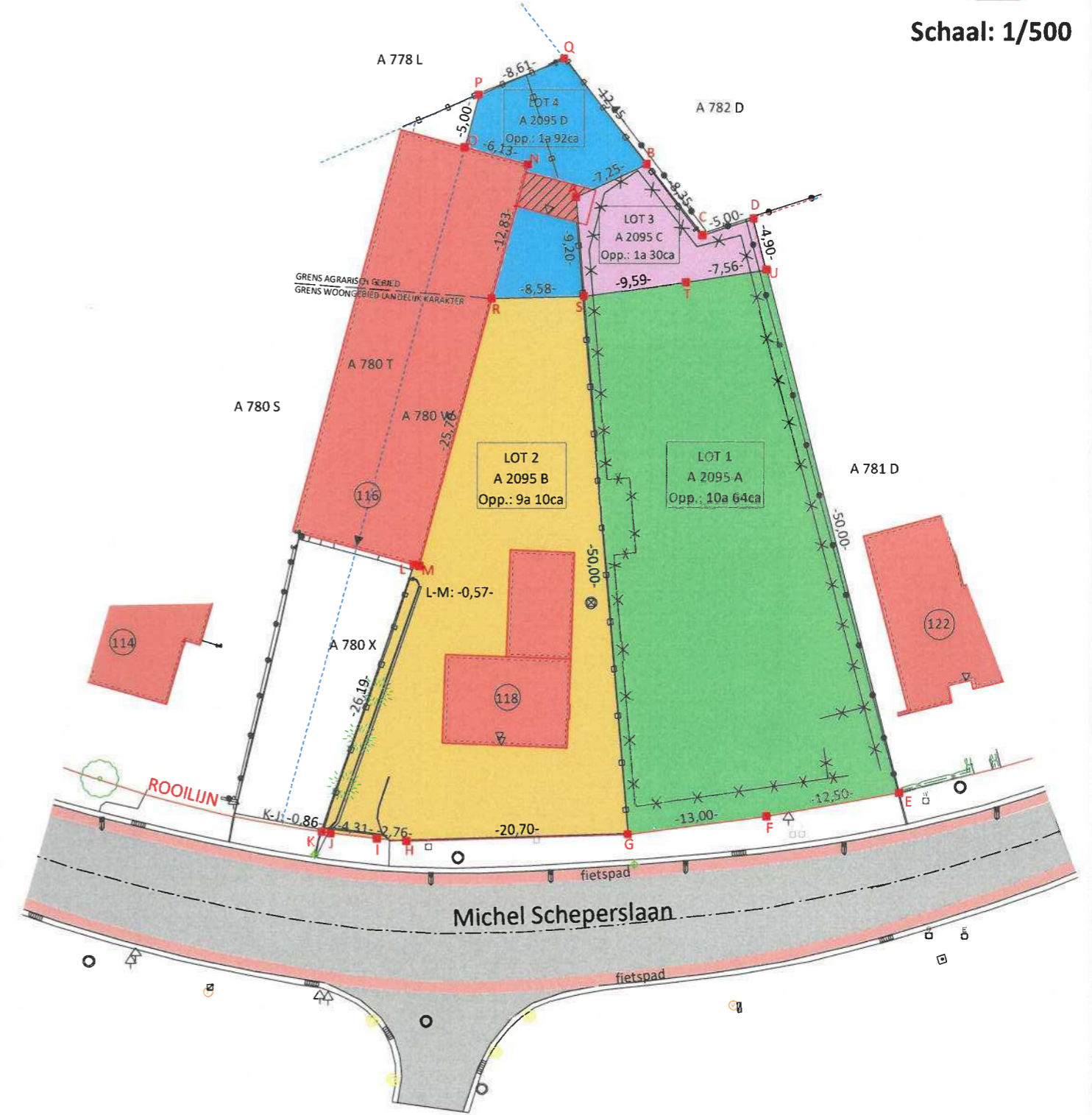
- Bestaande grenssteen
- gebouw
- Afsluiting beton gladde dra
- Haag
- Perceelsgrens
- Boom
- Verlichtingspaal

Lotnummer	Perceelnummer	Gemeten. Opp.	Aanduiding
LOT 1	A 2095 A	10a 64ca	S-T-U-E-F-G-S
LOT 2	A 2095 B	9a 10ca	R-S-G-H-I-J-K-L-M-R
LOT 3	A 2095 C	1a 30ca	A-B-C-D-U-T-S-A
LOT 4	A 2095 D	1a 92ca	R-N-O-P-Q-B-A-S-R

Opmerking:

Opmeting gebaseerd op:
- rooilijn - volgens rooilijnplan - landmeter Claes H. dd. 30/06/1947
- nieuwe grens - opmeting ter plaatse
- volgens verkavelingsplan - MSOG F. Vanhamel - dd.14/10/1959

verkavelingsdossier: OMV_2025060960 - dd. 17/09/2025



Dossier: VKL24_HZ3A1_DEF

PLAN REF NR: 71065-10908

LANDMEESTERS

LAN 06 1257 GSM: +32 474 49 01 98
Bieststraat 133 email: info@landmeesters.be
3550 Heusden - Zolder website: www.landmeesters.be

Ik waarborg enkel de door mij ondertekende plannen
Opgemaakt op 29/09/2025

Diederik Dirickx
Bouwkundig Ing. Landmeter-Expert
Beëdigd door de rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt

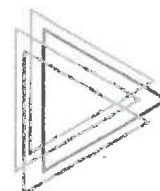
Deze tekening is eigendom van Landmeesters BV
Reproductie of mededeling aan derde in welke vorm dan ook is zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar niet toegelaten

E.

"Ne variëren"

GEHECHT AAN DE AKTE VERLEDEN
VOOR NOTARIS T.JASPERS TE
HEUSDEN -ZOLDER, OP 19/01/26
Rep.Nr. 31674

**heusden
zolder**



ATTEST

Ondergetekende verklaart hierbij dat in de verkavelingsvergunning 2025/009 afgeleverd door de gemeente Heusden-Zolder op 17 september 2025 aan Diederik Dirickx wonende te Bieststraat 133 te 3550 Heusden-Zolder voor de verkaveling van een terrein, gelegen M. Scheperslaan 118, kadastraal bekend: (afd. 3) sectie A 780 W, (afd. 3) sectie A 780 Y en (afd. 3) sectie A 781 E, 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.

De bijgevoegde en aangepast verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing.

De adviezen van de nutsmaatschappijen moeten gevolgd worden.

Het advies van Elia moet gevolgd worden.

Heusden-Zolder, 8 januari 2026

Digitaal ondertekend

Digitaal ondertekend



