

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 3 september 2025

AANWEZIG:

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

Agendanummer: 7
ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning - aanvraagnr.: 202513 (1968/144) - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

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

Feiten en context

Aanvragers: **de heer en mevrouw Desmaret - Olbrechts wonende te Eikelenbosstraat 1 te 3550 Heusden-Zolder**

Ligging van het perceel: **Eikelenbosstraat zn**

Kadastrale gegevens: **afdeling 1 sectie A nrs. 778F en 782V2**

Projectnaam: Bijstelling verkaveling Eikelenbosstraat Heusden (nr. 1968/144 dd. 27.8.68)

Dossiernummer: 202513

Intern dossiernummer: 1968/144

ID omgevingsplatform OMV_2025082785

Type dossier: Wijziging

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

bijstellen van de oorspronkelijke verkaveling voor lot 2

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	3 juli 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	16 juli 2025
Opening openbaar onderzoek	26 juli 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	24 augustus 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	26 augustus 2025
Uiterste datum beslissing	29 oktober 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 26 augustus 2025.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning /OMV_2024108326 voor het verdelen van percelen in 2 loten voor halfopen bebouwing geen beslissing op .
- Omgevingsvergunning 1968/144/OMV_2024121663 voor het verdelen van lot 2 uit de oorspronkelijke verkaveling in 2 loten voor halfopen bebouwing geweigerd op 21/05/2025.
- Verkavelingsvergunning (1968/144) voor een nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 27/08/1968.

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

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).

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

Het goed maakt deel uit van de niet-vervallen verkaveling met ref. 1968/144. De voorliggende aanvraag betreft lot 2.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van rooilijnplan De Rieten - Eikelenbosstraat goedgekeurd op 13 mei 1963.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan Hasselt-Genk, bestemming woongebied.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

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

Verordeningen

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

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 juli 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 17 juli 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Advies ACCA

Volledig gunstig advies met voorwaarden

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

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

Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren. Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken.

Bij de plaatsing van de digitale watermeter is een draadloze verbinding met de digitale elektriciteitsmeter vereist. Om te verzekeren dat deze draadloze verbinding kan gemaakt worden, moet de aftakking voldoen aan onderstaande bijkomende voorwaarden:

- De digitale watermeter staat best in dezelfde ruimte als de digitale elektriciteitsmeter.
- De maximum afstand tussen de digitale elektriciteitsmeter en de digitale watermeter bedraagt 50 meter.

Voor meer vragen kan u altijd terecht op de website van De Watergroep: [Digitale watermeter | De Watergroep](#)

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

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

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 26 juli 2025 tot 24 augustus 2025.

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

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum 10 augustus 2025

Inhoud van het bezwaar

Op onze garage, die op de perceelsgrens gebouwd is, bevinden zich zonnepanelen. Kan hiermee rekening worden gehouden bij het toekennen van een bouwvergunning voor een eengezinswoning?

We weten uiteraard niet hoe het bouwplan er zal uitzien, maar hebben toch enkele voorstellen:

- de woning bijvoorbeeld inplanten op meer dan 3m van onze perceelsgrens, zodat we zo weinig mogelijk hinder hebben voor onze zonnepanelen.*
- de woning uitrusten met een plat dak of een dak met een beperkte hellingsgraad*
- bij de inrichting van de tuin geen bomen planten naast onze perceelsgrens (garage)*

Het bezwaar wordt als volgt behandeld:

De bijgevoegde verkavelingsvoorschriften laten een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen onder een hellend of plat dak toe. Dit betreft een gangbaar gabarit en zeker geen hoogbouw.

Het bezwaar is ongegrond.

De overige elementen betreffen voorstellen en dus geen bezwaren.

Het verkavelingsplan voorziet een bouwkader op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bijgevoegde voorschriften laten een carport toe in de zijtuin.

Dit wordt aangepast naar een minimale afstand van 5 meter tot de rechter perceelsgrens en de verplichting om een garage / carport te voorzien binnen het bouwkader.

Dit is om deels tegemoet te komen aan de voorstellen maar ook om het karakter van een gesloten / halfopen bebouwing te vermijden gezien de aanwezige garage tegen deze perceelsgrens. Het bouwkader wordt hierdoor verkleind van 255m² naar 221m². Dit is nog steeds voldoende ruim om een autostalplaats binnen de bouwzone te voorzien. Op deze manier blijft de openheid in het straatbeeld gevrijwaard.

Richtlijnen en omzendbrieven

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

Decreet grond-en pandenbeleid

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

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

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

Milieueffecten

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

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

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties of kleine landschapselementen.

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Eikelenbosstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen aan de noordelijke rand van de bebouwingsstrook Heusden-Berkenbos. Het bevindt zich aan het begin van een doodlopende straat in een rustig gelegen woonwijk. Er zijn in de nabije omgeving voornamelijk eengezinswoningen terug te vinden in open bouwvorm. De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. Het landbouwbedrijf Boermans is eveneens in de buurt gevestigd.

Aan de rechterkant grenst het aan 2 halfopen woningen op ruime percelen met aan de straatkant een perceelbreedte van 13 à 16 meter. Er staat een garage in de linker zijtuin. Deze verkaveling dateert van de jaren '60. Aan de linkerkant staat een vrijstaande grondgebonden woning. Het perceel dat grenst aan de achterzijde is bebost. Het perceel zelf is momenteel in gebruik als weiland beplant met enkele struiken. De aanwezige berging en omheining worden verwijderd. Er zijn geen grote reliëfverschillen.

De aanvraag beoogt het bijstellen van een reeds bestaande verkaveling. Het vroegere lot 2 wordt samen met een deel van perceel nr. 778/F bijgesteld naar een kavel (lot 2A) voor open bebouwing. Men wijzigt hierbij enkele voorschriften uit de oorspronkelijke verkaveling.

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

De aanvraag past principieel binnen de bestemmingsvoorschriften van het woongebied. De functie 'wonen' past binnen de residentiele context.

- Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag zal een relatief beperkt aantal bijkomende verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het parkeren van de wagens wordt op eigen terrein voorzien.

- Schaal, ruimtegebruik en woondichtheid

Uit de nota van de architect blijkt dat lot 2A een oppervlakte heeft van 862 m². Dit resulteert in een dichtheid van 11 woningen /per ha. Het lot heeft een breedte van 21 meter aan de straatzijde en een diepte van 33 à 37 meter. De directe omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen of halfopen woningen op ruime percelen. Voorliggend ontwerp is inpasbaar in de omgeving mits men de bouwbreedte beperkt en men minstens 5 meter afstand houdt van de garage thv de zijdelingse perceelsgrens aan de rechterkant. Op die manier is de bebouwing op lot 2A qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid in overeenstemming met de omgeving en blijft de openheid in het straatbeeld bewaard. Het bouwkader is na de aanpassing nog voldoende groot, m.n. 221m², om een ruime, kwaliteitsvolle woning met garage / carport te realiseren.

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

De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximum 20 m². De afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens wordt - in tegenstelling tot wat men voorstelt - vastgesteld op minstens de hoogte van het bijgebouw.

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

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Visueel vormelijke elementen

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

Cultuurhistorische aspecten

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

- Bodemreliëf

Het bestaande reliëf wordt slechts in beperkte mate gewijzigd.

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De gevraagde opdeling houdt geen risico's voor de gezondheid en de veiligheid in.

Conclusie

Gunstig voor het bijstellen van de oorspronkelijke verkaveling voor lot 2 (open bebouwing)

Voorwaarden

Gunstig voor het bijstellen van de verkavelingsvergunning met kenmerk 1968/144 voor lot 2.

Gunstig voor lot 2A voor open bebouwing.

De aangepaste verkavelingsvoorschriften - gevoegd bij de beslissing - dienen gevolgd te worden en worden hieronder verder vermeld:

- Er moet een (in pandige) garage / carport binnen het voorziene bouwkader aanwezig zijn bij het ontwerp;
- De constructies in de rechter zijtuinstrook moeten op minstens 5 meter van de laterale perceelsgrens worden ingeplant;
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5 meter bij een hellend dak en 7 meter bij een plat dak;
- De nokhoogte wordt beperkt tot 11 meter;
- Een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin bevindt zich op minstens 1 meter van de perceelsgrens cfr het Vrijstellingenbesluit.

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

De toekomstige aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

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

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Desmaret - Olbrechts wonende te Eikelenbosstraat 1 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bijstellen van de oorspronkelijke verkaveling voor lot 2, gelegen en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie A 778 F en (afd. 1) sectie A 782 V2.

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

Gunstig voor het bijstellen van de verkavelingsvergunning met kenmerk 1968/144 voor lot 2.

Gunstig voor lot 2A voor open bebouwing.

De aangepaste verkavelingsvoorschriften - gevoegd bij de beslissing - dienen gevolgd te worden en worden hieronder verder vermeld:

- Er moet een (in pandige) garage / carport binnen het voorziene bouwkader aanwezig zijn bij het ontwerp;
- De constructies in de rechter zijtuinstrook moeten op minstens 5 meter van de laterale perceelsgrens worden ingeplant.
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,5 meter bij een hellend dak en 7 meter bij een plat dak;
- De nokhoogte wordt beperkt tot 11 meter;
- Een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin bevindt zich op minstens 1 meter van de perceelsgrens cfr het Vrijstellingenbesluit.

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

De toekomstige aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Artikel 2: verkavelingsakte

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

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door :

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven. (artikel 4.2.16 VCRO)

Artikel 3: verkoopbaarheidsattest

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

Artikel 4: uitvoerbaarheid

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

Artikel 5: aanplakking

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

Artikel 6: verval

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 7: afstand

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

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

Artikel 8: beroepsmogelijkheid

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

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

De beroeper bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1 de vergunningsaanvrager, behalve als hij zelf het beroep instelt
 - 2 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder
- (artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 3 september 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester