

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 10 september 2025

AANWEZIG:

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

VERONTSCHULDIGD:

Schepen: Petra Tielens

Agendnummer: 5

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr.: 202511 (2025/011) - 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: **Frederik Maris met als contactadres Sint-Jobstraat 87 bus 1 te 3550 Heusden-Zolder en mevrouw Renilda Bylemans wonende**

te Steenweg Op Leopoldsborg 63 te 2490 Balen

Ligging van het perceel: **Heidestraat zn**

Kadastrale gegevens: **afdeling 4 sectie C nrs. 67B15, 67A25, 67Z24 en 67C25**

Projectnaam: Heidestraat 119-133

Dossiernummer: 202511

Intern dossiernummer: 2025/011

ID omgevingsplatform OMV_2025073155

Type dossier: Verkaveling

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
verdelen van 4 percelen in drie loten voor open bebouwing

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	17 juni 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	15 juli 2025
Opening openbaar onderzoek	19 juli 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	17 augustus 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	4 september 2025
Uiterste datum beslissing	28 oktober 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 28 augustus 2025.
De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 25/117/OMV_2024168688 voor aanleggen van wegenis- en rioleringswerken geen beslissing op .
- Omgevingsvergunning 2020/014/OMV_2020056623 voor verdelen van 4 percelen in twee loten voor open bebouwing geweigerd op 11/02/2021.
- Omgevingsvergunning 2018/009/OMV_2018051737 voor verdelen van een perceel in twee loten voor open bebouwing op 20/03/2019.
- Stedenbouwkundige vergunning (73/0/1/649Z) voor bouwen van een woning (weigering) - geweigerd op 06/09/1973.
- Verkavelingsvergunning (2017/068) voor verkavelen van twee kadastrale percelen in 2 loten voor open bebouwing - GEEN BESLISSING op .
- Verkavelingsvergunning (2017/069) voor afsplitsen van een lot voor open bebouwing - GEEN BESLISSING op .

Stedenbouwkundige basisgegevens

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

Woonparken zijn gebieden zijn waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

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

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan, bestemmingsgebied woonpark.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 13078 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Aan de Heidestraat in Heusden-Zolder, tussen de huisnummers 119 en 133 wenst met de percelen palende aan de straat verkavelen in het kader van een schenking. Het bureauonderzoek met betrekking tot de te verkavelen percelen heeft uitgewezen dat de archeologische verwachting eerder laag tot zeer laag kan ingeschat worden. In het verleden zijn grote delen van de percelen uitgegraven en heraangevuld en is er een wisseling geweest in grondgebruik van heide naar bos, naar ontbossing en terug bosaanplant in raaien.

Belangrijk is echter dat er geen enkele intentie is tot bouwrijp maken van de percelen; er zijn geen plannen voor het rooien van de bomen, noch is er enige intentie tot verkoop van de kavels met het oog op het bouwen van woningen. Op grond van de bepalingen opgenomen in voetnoot 7 bij de criteria bij omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden kan het projectgebied derhalve vrijgesteld worden van verder archeologisch onderzoek.

Verordeningen

De Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, dd 10 februari 2023, is van toepassing op toekomstige aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen.

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.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 3 september 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

"Dit betreft enkel een advies. Er moet gewacht worden met het kappen van bomen totdat de vergunning, verleend door de vergunningverlenende overheid, dit toelaat."

Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 11 augustus 2025, is ongunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage

Zie bijlage

Het advies van **De Watergroep** afgeleverd op 16 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.

Bovendien kunnen we je ook melden dat De Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn. De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp dien je er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.

Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.

Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegen is moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.

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 aanvragers.

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

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 juli 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: zie bijlage (advies en offerte verkavelingen)

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 22 juli 2025, is gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800. In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien."

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 22 juli 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd: "Ref.: 25201967

Netuitbreiding nodig:

Geacht college,

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.

Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend."

Het advies van **Team Leefomgeving - Riolering** afgeleverd op 16 juli 2025, is zonder bezwaar en als volgt gemotiveerd:

"Men zal ihkv de wegeniswerken in de Heidestraat met de volgende items rekening houden:

- 1. De voorziene inrit op het ontwerpplan (aangeduid met rode kruis) wordt NIET uitgevoerd.*
- 2. Er zal in het midden van elk bebouwbaar perceel 1 DWA en 1 RWA-putje voorzien worden – dus 3 percelen in plaats van 2 percelen*
- 3. Er zal een DWA- en een RWA-putje voorzien worden ter hoogte van de erfdiensbaarsweg – voorziening voor afkoppeling Bolderdal 28.*
- 4. De inritten van de nieuwe percelen worden nog niet aangelegd om pas uit te voeren na bebouwing van elk perceel afzonderlijk (kwestie de inrit op de juiste plaats aan te leggen ifv het ontwerp)."*

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 19 juli 2025 tot 17 augustus 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 3 digitale bezwaren

Behandeling van de bezwaren:

Bezwaar 1

Datum: 22 juli 2025

Inhoud van het bezwaar:

Graag wens ik bezwaar in te dienen tegen onderliggende verkavelingsvergunning op basis van volgende overwegingen:

1. Verstoring van het woonparkkarakter

De betrokken percelen hebben elk een oppervlakte van 25 are, in perfecte harmonie met de omliggende woonpercelen die eveneens minstens 25 are bedragen. Dit patroon weerspiegelt het open, groene en rustige karakter dat een woonparkzone typeert. De geplande splitsing en verdichting van bebouwing vormen een fundamentele breuk met dit karakter en leiden tot een verstedelijking die haaks staat op het voorziene bestemmingskader. Woonparken zijn per definitie gericht op lage dichtheid, groene omgevingen en landschappelijke integratie van bebouwing – waarden die hier in het gedrang komen.

2. Onevenwichtige toepassing van bouwvrije zones

Ik verzoek dat de bouwvrije strook van "10 meter aan de linkerzijde" van het nieuw gevormde perceel wordt voorzien, aansluitend aan mijn woning (Heidestraat 133) waar de 10m zone zich ook aan de linkerzijde bevindt.. De huidige inplanting dreigt de nieuwe woning onaangenaam dicht bij mijn perceelsgrens te brengen, wat leidt tot verlies van licht, privacy en een visueel onevenwicht. Een correcte toepassing van de bouwvrije zones moet ook afgestemd worden op de bestaande bebouwing van de bureu. Door de servitude die voorzien is aan de rechterzijde heeft die zijde sowieso reeds een extra buffer van 4m.

3. Aantasting van bosgebied en natuurwaarden

Het betrokken perceel is op vandaag grotendeels bebost. Om de bouw van woningen en bijgebouwen mogelijk te maken, zal in de praktijk nagenoeg het volledige perceel ontbost moeten worden. Dit is ecologisch problematisch en stedenbouwkundig onaanvaardbaar binnen een woonpark, dat net uitgaat van een verweving van wonen en natuur, temeer daar de verkaveling rechtsreeks grenst aan het natuurgebied van de WIjers.

4. Ongepaste bijbouw – losstaande garage achteraan het perceel

De aanvraag laat tevens toe een losstaande garage achteraan het perceel op te richten. Hierdoor wordt bijkomend bosareaal aangesneden en stijgt de verhardingsgraad aanzienlijk, wat strijdig is met de principes van minimale verharding in groene woonzones. De combinatie van hoofdgebouw en garage leidt in de praktijk tot quasi volledige benutting van het perceeloppervlak, wat diametraal ingaat tegen het basisprincipe van een open, luchtige en groene verkaveling.

Besluit en verzoek

Gezien bovenstaande elementen verzoek ik u met aandrang deze verkavelingsaanvraag te weigeren, of minstens grondig te herzien met:

- * het behoud van het residentieel woonparkkarakter en de lage bebouwingsgraad;*
- * de eerlijke en evenwichtige toepassing van bouwvrije stroken ten opzichte van bestaande woningen;*
- * het beschermen van de aanwezige bosstructuur en de natuurwaarden die ermee verbonden zijn;*
- * het vermijden van bijkomende verharding die de open ruimte verder aantast.*

Het bezwaar wordt als volgt behandeld:

1. Verstoring van het woonparkkarakter

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 omvat volgende richtlijnen voor verkavelingen in woonpark:

"1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg"

Het gevraagde voldoet aan bovenstaande richtlijnen.

Het bezwaar is ongegrond.

2. Onevenwichtige toepassing van bouwvrije zones

Binnen de verkaveling is de bouwvrije strook van 10 meter aan de rechterzijde gelegd zodat de toekomstige woningen een gunstigere oriëntatie hebben naar het zuidwesten en tegelijkertijd een zo groot mogelijke groenbuffer kunnen realiseren langsheen alle perceelgrenzen.

De woning van de bezwaarindiener is aan de rechterzijde op 7,5 meter ingeplant. In de rechtergevel van de bestaande woning bevinden zich geen ramen. Er is nog een groenbuffer van minstens 10 meter mogelijk tussen de beide percelen. Hinder qua privacy is hierbij uitgesloten. Het bezwaar is ongegrond.

3. Aantasting van bosgebied en natuurwaarden

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 28/08/2025 mbt de ontbossing is voorwaardelijk gunstig. De op het verkavelingsplan aangeduide niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 774 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Toekomstige aanvragen moeten bovendien voldoen aan de bepalingen vanuit de omzendbrief van 8 juli 1997 mbt het hoogstammig groen en de inrichting van de niet-bebouwde ruimte (zie punt 1). Het bezwaar is ongegrond.

4. Ongepaste bijbouw – losstaande garage achteraan het perceel

De verkavelingsvoorschriften bepalen onder rubriek 2.2.1 'bestemming bijgebouw' dat een garage of autostaanplaats niet is toegestaan in de losstaande bijgebouwen. Deze moeten geïntegreerd worden in het hoofdvolume of open carport. Dit was niet vermeld in het Omgevingsloket. Om tegemoet te komen aan het bezwaar zal deze bepaling worden opgenomen in de voorwaarden bij de vergunning.

Het bezwaar is deels gegrond.

Bezwaar 2

Datum: 6 augustus 2025

Inhoud van het bezwaar:

Tijdens ons verblijf hier (Begonialaan 36) zijn wij herhaaldelijk verteld dat onze verkaveling zeer eenvoudige, strikte bouwregels hanteert - 10 meter vanaf de erfgrans om de sfeer van de omgeving en de lokale natuur te beschermen, aangezien het een natuurgebied is.

Ons huis moest een zeer uniek en extreem duur ontwerp/constructie ondergaan om aan deze criteria te voldoen vanwege de ongewone aard/vorm van het terrein.

Vervolgens hebben we toestemming gevraagd om een carport aan de zijkant te bouwen, maar dit was niet in overeenstemming met de 10-meterregel en niet mogelijk.... Mijn burens kregen om dezelfde reden ook geen toestemming om een tuinhuis te bouwen.

Wij maken daarom ernstig bezwaar tegen het feit dat u bereid/voorgesteld bent om 3 bouwpercelen te creëren die direct niet aan deze regel voldoen, nog voordat ze verkocht zijn en er een bouwvergunning is aangevraagd.

Het is duidelijk waarom dit is gedaan, aangezien vasthouden aan de regel de breedte van de bouwzone zou beperken tot maximaal 11 meter, wat de verkoopbaarheid en waarde van de grond zou beperken. De beslissing om de grond in drie percelen te splitsen is duidelijk niet in overeenstemming met de buurt en het enige doel ervan is duidelijk financieel voor de eigenaar en niet ten behoeve van iemand of iets anders in de straat.

Een verzoek om de grond in twee bouwpercelen te splitsen zou veel redelijker en passender zijn geweest en zou de bescherming van een groot deel van het bosgebied mogelijk maken.

De bouw van drie extra huizen zal een grote impact hebben op de lokale natuur en de geluidsoverlast in de omgeving aanzienlijk verhogen, met name tijdens de bouwfase, die voor drie

huizen jaren kan duren. Dit, in combinatie met de reeds voorziene ontwikkeling van de Heidestraat, zal verwoestend zijn voor ons en de lokale gemeenschap.

Deze ontwikkeling zal aanzienlijke emotionele en financiële kosten met zich meebrengen voor onze gezin, omdat we over het hoofd worden gezien en onze privacy verliezen, ons prachtige uitzicht verliezen en ons ernstig gehandicapte dochter, die een extreme hekel heeft aan hard geluid, enorm van streek en verontrust zal geraken door wat er gaat komen... Ons huis is haar heiligdom... Wij zijn meer dan bereid om medische rapporten te verstrekken met betrekking tot de toestand van mijn dochter, indien nodig...

Aanvulling op het bezwaar 2

Datum: 14 augustus 2025

Inhoud van het bezwaar:

Naar aanleiding van ons telefoongesprek wil ik u ook vragen om, indien de bouw van de drie huizen wordt goedgekeurd, het perceel tegenover mijn huis te beperken tot het plaatsen van ramen op de bovenverdieping, om te voorkomen dat mijn achtertuin en de gehele leefruimte in het zicht komen. Dit zou niet alleen mijn dochter traumatiseren, maar ook ons eigen welbevinden in ons huis, onze tuin en ons zwembad aantasten en de waarde van ons huis aanzienlijk verlagen, aangezien elke potentiële koper niet graag in het zicht komt...

Ik waardeer uw begrip met betrekking tot deze kwestie. U bent altijd welkom om mijn huis te bezoeken om de impact van de bouw te begrijpen en/of ik kan u foto's etc. sturen.

Het bezwaar wordt als volgt behandeld:

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 omvat volgende richtlijnen voor verkavelingen in woonpark:

"1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg"

Het gevraagde voldoet aan bovenstaande richtlijnen.

Het bezwaar is ongegrond.

De afstand tussen de achtergevel van de bezwaarindiener en de voorgevel van een nieuwbouwwoning op lot 1 bedraagt ca 50 meter. De Heidestraat loopt tussen de achtertuin van de bezwaarindiener en de huidige aanvraag. Beide percelen moeten voorzien zijn van hoogstammig groen langs alle zijden van het perceel. Hinder qua privacy is hierbij uitgesloten.

Het bezwaar is ongegrond.

Bezwaar 3

Datum: 12 augustus 2025

Inhoud van het bezwaar:

Met deze brief wens ik bezwaar aan te tekenen tegen de verkavelingsaanvraag op de percelen gelegen aan de Heidestraat, op basis van volgende motieven:

1. Ligging in woonparkgebied – schending van het karakter

De betrokken percelen liggen in een woonparkgebied zoals aangeduid op het gewestplan. Volgens de richtlijnen van de Vlaamse overheid (Omsendbrief van 8 juli 1997) moet hier een lage woondichtheid behouden blijven, met een sterke nadruk op open ruimte en behoud van hoogstammig groen. De huidige aanvraag staat hier haaks op:

** De omliggende kavels bedragen gemiddeld ±25 are (25 are links, 25 are rechts, percelen overzijde 23 are, 16 are en 34 are), wat typerend is voor de bestaande woonparkstructuur.*

** De aanvraag betreft 4 kadastrale percelen: 2 ruime percelen (± 21 are en ± 25 are) en 2 smalle tussenliggende percelen (ca. 160 m^2). Door deze op te splitsen in 3 smallere bouwkavels, wordt de bebouwingsdichtheid kunstmatig verhoogd en is er meer ontbossing vereist. Ik ben dan ook voorstander om (conform de verkavelingsaanvraag van 2020) 2 bouwpercelen te voorzien binnen de nieuwe verkaveling.*

2. Versmalling kavels leidt tot verdichting en aantasting privacy

** De nieuwe kavels zijn aanzienlijk smaller, wat aanleiding geeft tot bouwvolumes in de diepte van het perceel.*

** Hierdoor worden woonruimtes en terrassen georiënteerd richting aanpalende percelen in plaats van naar de achtertuinzone, wat een aanzienlijke impact heeft op mijn privacy en rust.*

** Dit is niet in overeenstemming met de doelstelling van een woonpark, waar ruimte, afstand en groenbuffering de norm zijn.*

3. Recht van doorgang tegen mijn perceelsgrens – ongewenste verplaatsing

** Momenteel ligt de bestaande toegangsweg tot de achtergelegen woning (recht van doorgang) op ruime afstand van mijn perceel.*

** In de nieuwe situatie wordt deze doorgang verplaatst naar mijn perceelsgrens, wat voor mij niet wenselijk is:*

> Dit zou leiden tot de onnodige kap van volwassen bomen, terwijl er alternatieven bestaan binnen de nieuwe verkaveling met weinig of geen bomen.

> Het gebruik van deze doorgang zou mijn rust, privacy en woonkwaliteit aantasten.

** Ik verzoek dan ook om de doorgang of servitude te behouden op de huidige locatie, of te voorzien langs een centrale, neutrale zone binnen de verkaveling.*

4. Garage in achtertuin – tegenstrijdige informatie & strijd met woonparkkarakter

** In het PDF-document van de verkavelingsvoorschriften is geen expliciete vermelding terug te vinden over garages in de achtertuin.*

** Op het omgevingsloket, onder het tabblad "Kavels en voorschriften", wordt echter vermeld dat vrijstaande bijgebouwen, waaronder ook een garage, toegestaan zijn in de achtertuinstrook, mits naleving van bepaalde afstanden (2,00 m van perceelsgrenzen of met akkoord van de buur).*

Ik verzet mij tegen het toelaten van garages in de achtertuin:

** Dit leidt tot bijkomende verharding in de tuin (oprit tot achterin),*

** Veroorzaakt ongewenst verkeer achteraan het perceel,*

** En heeft een negatieve impact op de rust, privacy en natuurlijke inrichting van de tuinzones.*

Daarom vraag ik om een verbod op garages in de achtertuinstrook in de verkavelingsvoorschriften op te nemen.

Conclusie & verzoek

** Ik verzoek dat deze verkaveling beperkt blijft tot twee kavels, conform een eerdere verkavelingsaanvraag (2020),*

** Dat de doorgang of servitude niet wordt verschoven naar mijn perceelsgrens,*

** En dat een verbod op garage in de achtertuin wordt opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.*

Ik dank u voor de behandeling van dit bezwaar.

Het bezwaar wordt als volgt behandeld:

1. Ligging in woonparkgebied – schending van het karakter

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 omvat volgende richtlijnen voor verkavelingen in woonpark:

"1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m^2 worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m^2 bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg"

Het gevraagde voldoet aan bovenstaande richtlijnen.
Het bezwaar is ongegrond.

2. Versmalling kavels leidt tot verdichting en aantasting privacy

Het ontwerp voldoet aan de richtlijnen vanuit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemming woonpark. Er is nog voldoende ruimte om een groenbuffer te realiseren langs alle zijden van het perceel.

De bezwaarindiener heeft bovendien nog niet voldaan aan deze richtlijnen, evenmin aan de voorwaarden zoals opgelegd in de omgevingsvergunning met ref. OMV_2021142455 m.b.t. het aanplanten van 24 inheemse, standplaatsgeschikte bomen (maat 10/12) en de zorgplicht zoals opgelegd door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het bezwaar is ongegrond.

3. Recht van doorgang tegen mijn perceelsgrens – ongewenste verplaatsing

De voorgestelde locatie voor deze recht van doorgang is de kortste uitgangsweg, waardoor het aandeel aan verhardingen beperkt zal blijven. De recht van doorgang ligt op 10 meter van de garage van de bezwaarindiener en op ca 13 meter van het overdekt terras. Het is een toegangsweg naar 1 grondgebonden eengezinswoning. Hinder wordt hierdoor beperkt tot een minimum, temeer omdat de bezwaarindiener nog minstens 7 hoogstammige bomen dient aan te planten langsheen de linker perceelsgrens.

Het bezwaar is ongegrond.

4. Garage in achtertuin – tegenstrijdige informatie & strijd met woonparkkarakter

In het PDF document (verkavelingsvoorschriften) is het volgende te lezen onder rubriek 2.2.1 'bestemming bijgebouw':

"Een garage of autostaanplaats is niet toegestaan in de losstaande bijgebouwen. Deze moeten geïntegreerd worden in het hoofdvolume of open carport."

Dit was niet vermeld in het Omgevingsloket. Om tegemoet te komen aan het bezwaar zal deze bepaling worden opgenomen in de voorwaarden bij de vergunning.

Het bezwaar is deels gegrond.

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

Voorliggende aanvraag betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, de Voortbeek. Het projectgebied ligt niet in een signaalgebied of afgebakend overstromingsgebied. De percelen krijgen volgens de Watertoets een score A. Er zijn geen overstromingen gemodelleerd. In alle redelijkheid kan worden geconcludeerd dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

Milieueffecten

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

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit. Er kan geconcludeerd worden 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 een wijziging van vegetaties (vennen, heiden, moerassen, schorren, slikken, duinvegetaties, niet recent omgeploegde en ingezaaide graslanden, loofbossen (ongeacht of de boomlaag is aangeplant of niet) en houtachtige beplantingen) of kleine landschapselementen (bermen, bomen, knotbomen, bomenrijen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle

wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen).

De aanvraag houdt een ontbossing van een groot deel van het perceel in. Het advies van het Agentschap Natuur en Bos van 28 augustus 2025 is voorwaardelijk gunstig. Een deel van het bos moet behouden blijven. De voorwaarden van het Agentschap maken deel uit van het besluit en moeten gevolgd 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 Heidestraat een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het goed is gelegen aan de uiterste rand van de landelijke woonkern Bolderberg, aan de gemeenteweg Heidestraat. Het bevindt zich aan de grens van het woonpark, in een overgangszone naar natuurgebied.

Er zijn in de nabije omgeving voornamelijk eengezinswoningen terug te vinden in open bouwvorm. De perceelsbezetting is relatief klein. Er is een duidelijk lage bouwdensiteit in de omgeving vast te stellen. De bouwvolumes zijn gebouwd in zeer verscheidene en uiteenlopende 'bouwstijlen'. Aan zowel de linker- als rechterkant bevindt zich een grondgebonden eengezinswoning in open bouwvorm. Verder is het perceel nog volledig bebost. Het voorwerp van de aanvraag is eveneens bebost.

De aanvraag beoogt het verdelen van 4 percelen in 3 loten voor open bebouwing. Aan de rechterzijde van de verkaveling (lot 1) is er een recht van doorgang voorzien over een breedte van 4 meter naar achterliggende woning nr 28.

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

Op de nieuwe loten kan een ééngezinswoning ingeplant worden met nevenfunctie. Functioneel sluit de verkaveling met overwegend woonfuncties aan bij de woonfunctie in de omgeving. Nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn beperkt toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Ze kunnen maximaal 35% van de totale vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag bedragen.

Mobiliteitsimpact

De loten grenzen aan een voldoende uitgeruste weg. Het omliggende wegennet is voldoende gedimensioneerd om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen. Per lot wordt er 1 aansluiting op de weg voorzien. De inritten van de nieuwe percelen worden nog niet aangelegd om pas uit te voeren na bebouwing van elk perceel afzonderlijk. Er is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te realiseren op het eigen terrein.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid, schaal

De verkaveling voorziet 3 bouwkavels voor open bebouwing langs de Heidestraat. De totale oppervlakte bedraagt 4785 m². De woningdichtheid is ca 6 woningen /ha. Deze dichtheid is aanvaardbaar en passend in de omgeving.

Conform de bepalingen m.b.t. de woonparken betreft het hier ruime percelen (ca 15 à 17 are /lot). De bebouwde oppervlakte per lot mag max. 250m² bedragen (incl. vrijstaande bijgebouwen). Het niet-bebouwde gedeelte (zone van min. 10m langs de kavelgrenzen minus de nodige toegangen) moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet zoveel mogelijk bewaard worden). Het bos heeft een ecologische en landschappelijke waarde. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

De schaal van het project is aanvaardbaar. De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften in woonpark. Er is voldaan aan de planologische bepalingen en de verkaveling kan ruimtelijk aanvaard worden binnen de bestaande omgeving.

Men voorziet aan de rechterzijde van lot 1 een recht van doorgang over een breedte van 4 meter naar achterliggende woning, met als adres Bolderdal 28, gezien deze woning geen toegangsweg kan hebben via het natuurgebied. Dit is in overeenstemming met de topografische kaart, die werd gebruikt als onderlegger bij de opmaak van de gewestplannen. Hierop was ook slechts één toegangsweg ingetekend die uitgang geeft op de Heidestraat en verloopt via het woonpark.

Visueel-vormelijke elementen

Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving. Het visueel vormelijke aspect wordt besproken bij toekomstige bouwvoorwaarden.

Cultuurhistorische aspecten

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van bouwkundig erfgoed.

Bodemreliëf

Het bodemreliëf blijft maximaal behouden.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er zijn op dit vlak geen negatieve effecten te verwachten. De inplanting van de woningen veroorzaakt geen negatieve effecten naar de aangelanden. De bouwkaders staan op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Binnen voorliggende project wordt gestreefd naar een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen om het groene karakter van de omgeving te ondersteunen.

Conclusie

Gunstig voor het verdelen van 4 percelen in drie loten voor open bebouwing

Voorwaarden

Gunstig voor lot 1 t.e.m. 3 voor open bebouwing.

De verkavelingsvoorschriften gevoegd bij de aanvraag moeten gevolgd worden en worden hieronder verder vermeld:

- Nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn beperkt toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Ze kunnen maximaal 35% van de totale vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag bedragen.
- Een garage of autostaanplaats is niet toegestaan in de losstaande bijgebouwen. Deze moeten geïntegreerd worden in het hoofdvolume of open carport.
- In overeenstemming met de ruimtelijke bestemming, woonpark, dient het niet-bebouwbare gedeelte aangelegd te worden met hoogstammig groen (de aanwezige bomen moeten bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.
- Slechts 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke. De aangevraagde ontbossing houdt niet automatisch in dat alle hoogstammige bomen binnen de ontboste oppervlakte mogen gerooid worden. Hierbij mag deze zone omgevormd worden tot tuin, mits het behoud en/of (her)aanplanting van hoogstammige bomen. Deze bomen zullen dus geen deel meer uitmaken van een bos, maar van een tuin.

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

- Bij het uitvoeren van werken dient er voldoende afstand bewaard te worden tot de kronen van de te behouden bomen (min. 5 m), er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet opgehoogd noch verdicht worden;
- De voorschriften van woonpark dienen gevolgd te worden.
- De ontbossing dient te gebeuren buiten de broedperiode (broedperiode = april tot einde juni).

m.b.t. de boscompensatie:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 25-211616.

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2078 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.
- De op het verkavelingsplan aangeduide niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 774 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.
- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
- De bosbehoudsbijdrage van € 11636.80 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

Algemene opmerking soortenbesluit:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

De verkavelaar dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen (Fluvius, De Watergroep, Proximus, Wyre). De voorwaarden uit het advies van De Watergroep, Wyre en Fluvius moeten gevolgd worden.

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 13078 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013

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, Frederik Maris met als contactadres Sint-Jobstraat 87 bus 1 te 3550 Heusden-Zolder en Renilda Bylemans wonende te Steenweg Op Leopoldsburg 63 te 2490 Balen, voor het verdelen van 4 percelen in drie loten voor open bebouwing, gelegen Heidestraat zn en met als kadastrale omschrijving (afd. 4) sectie C 67 B15, (afd. 4) sectie C 67 A25, (afd. 4) sectie C 67 Z24 en (afd. 4) sectie C 67 C25.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden**:
Gunstig voor lot 1 t.e.m. 3 voor open bebouwing.

De verkavelingsvoorschriften gevoegd bij de aanvraag moeten gevolgd worden en worden hieronder verder vermeld:

- Nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn beperkt toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Ze kunnen maximaal 35% van de totale vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag bedragen.
- Een garage of autostaanplaats is niet toegestaan in de losstaande bijgebouwen. Deze moeten geïntegreerd worden in het hoofdvolume of open carport.
- In overeenstemming met de ruimtelijke bestemming, woonpark, dient het niet-bebouwbaar gedeelte aangelegd te worden met hoogstammig groen (de aanwezige bomen moeten bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen.
- Slechts 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke. De aangevraagde ontbossing houdt niet automatisch in dat alle hoogstammige bomen binnen de ontboste oppervlakte mogen gerooid worden. Hierbij mag deze zone omgevormd worden tot tuin, mits het behoud en/of (her)aanplanting van hoogstammige bomen. Deze bomen zullen dus geen deel meer uitmaken van een bos, maar van een tuin.

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

- Bij het uitvoeren van werken dient er voldoende afstand bewaard te worden tot de kronen van de te behouden bomen (min. 5 m), er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet opgehoogd noch verdicht worden;
- De voorschriften van woonpark dienen gevolgd te worden.
- De ontbossing dient te gebeuren buiten de broedperiode (broedperiode = april tot einde juni).

m.b.t. de boscompensatie:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 25-211616.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2078 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.
- De op het verkavelingsplan aangeduide niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 774 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.
- Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
- De bosbehoudsbijdrage van € 11636.80 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
- Vervreemding van de kavels is slechts toegelaten nadat men voldaan heeft aan de boscompensatieplicht. Een attest ter bewijs hiervan dient aan de verkoopakte van elk lot toegevoegd te worden.

Algemene opmerking soortenbesluit:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).

Bij het uitvoeren van werken moet men er zich - voor men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het kappen van bomen dient men na te gaan voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn.

Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

De verkavelaar dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen (Fluvius, De Watergroep, Proximus, Wyre). De voorwaarden uit het advies van De Watergroep, Wyre en Fluvius moeten gevolgd worden.

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer 13078 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013

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, 10 september 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester