

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 12 november 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.: 202517 (1964/093) - 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: **Martijn en Michiel Ooms - Ooms met als contactadres
Dorpsstraat 101 bus 9 te 3900 Pelt**

Ligging van het perceel: **Heikant 96**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie F nr. 197T**

Projectnaam: Heikant 96

Dossiernummer: 202517

Intern dossiernummer: 1964/093

ID omgevingsplatform OMV_2025091738

Type dossier: Wijziging

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure Gewone procedure

Omschrijving aanvraag

wijzigen van lot 3 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling in twee loten voor halfopen bebouwing na toevoegen van een achterliggend stuk grond, het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften en het slopen van een woning en bijgebouwen

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	1 augustus 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	12 augustus 2025
Opening openbaar onderzoek	20 augustus 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	18 september 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	5 november 2025
Uiterste datum beslissing	25 november 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 5 november 2025.

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

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (64/1335Z) voor bouwen van een woonhuis - goedgekeurd op 21/08/1964.
- Stedenbouwkundige vergunning (67/1796KZ) voor bouwen van een kalverstal - goedgekeurd op 11/10/1967.
- Stedenbouwkundige vergunning (74/0/1/395/405KZ) voor bouwen van een bergplaats - goedgekeurd op 12/11/1974.
- Verkavelingsvergunning (1964/093/52/2) voor nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 23/06/1964.

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. 1964/093/52/2 (7203/V/84). De voorliggende aanvraag betreft lot 3 en 4. Lot 4 betreft een achterliggend lot.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de huidige voorschriften van de geldende verkavelingsvergunning. De aanvraag behelst het wijzigen van lot 3 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling in twee loten voor halfopen bebouwing na toevoegen van een achterliggend stuk grond en het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften in functie van de nieuwe loten.

Afwijking en uitzonderingen

///

Archeologie

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

Verordeningen

De toekomstige aanvragen moeten voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 augustus 2025, is voorwaardelijk gunstig en als volgt gemotiveerd:

"Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dienen geen werken uitgevoerd te worden binnen het project zelf, maar er zijn wel forfaitaire kosten verschuldigd voor investeringen buiten het project vereist om dit project aansluitbaar te maken op het distributienet.

Deze voorwaarden worden gelijktijdig overgemaakt aan u en aan het betrokken college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder, die de voorwaarden mee zal opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine. De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Wij verzoeken u dit document voor akkoord te ondertekenen en terug te sturen via het digitaal omgevingsloket via 'Acties' > 'Versturen bericht' of via bovenstaand e-mailadres.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Het detail van de voorwaarden en de daaraan verbonden financiële tussenkomsten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	btw-tarief	Bedrag excl. btw	Bedrag btw	Bedrag incl. btw
Uitbreiding distributienetten buiten het project				
Forfaitaire tussenkomst elektriciteit	21% btw	270,98	56,91	327,89
Eindtotaal		270,98	56,91	327,89

De voorwaarden blijven 6 maanden geldig.

Verdere verloop van de procedure:

Als u akkoord gaat met de voorwaarden van deze offerte, versturen wij u de bijhorende facturen. Er moet een nieuwe aanvraag worden ingediend bij wijziging of herverdeling. De overeenkomst vervalt als de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

De gemeente wordt in kennis gesteld als u aan alle voorwaarden heeft voldaan. De gemeente zal dan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een verkoopbaarheidsattest afleveren. De omgevingsvergunning die reeds is afgeleverd mag in uitvoering gebracht worden.

De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door De heer Michiel Ooms werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen."

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 13 augustus 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 **De Watergroep** afgeleverd op 12 augustus 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. Voor de afbraak van het bestaande gebouw dient de eigenaar via de website van De Watergroep de uitbraak van de bestaande aftakking aan te vragen: Aanvraagformulier definitief afsluiten op de openbare weg.

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"

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

"Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

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

Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.

*Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.
Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie."*

De ontvangen adviezen worden aanvaard in functie van de expertise van de adviesinstanties ter zake. De voorwaarden geformuleerd in deze adviezen zullen als voorwaarden in de vergunning worden opgelegd.

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 20 augustus 2025 tot 18 september 2025.

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

Richtlijnen en omzendbrieven

///

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

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Sedert de inwerkingtreding van omzendbrief OMG/2022/1 op 1 januari 2023 dient de vergunningverlenende overheid de watertoets, veruitwendigd in onderhavige waterparagraaf op een gewijzigde manier uit te voeren. De watertoetsprocedure werd geoptimaliseerd, er werden aandachtspunten en richtlijnen geformuleerd, en het kaartmateriaal inzake overstromingsgevoelige gebieden werd aangepast.

In het licht van voorliggende aanvraag kan worden gesteld dat het projectgebied niet binnen een fluviaal noch pluviaal overstromingsgebied gelegen is en evenmin binnen de advieskaart watertoets. Het terrein is logischerwijze evenmin in een gebied voor zeeoverstromingen gesitueerd. In alle redelijkheid kan geconcludeerd worden dat het project geen schadelijk effect veroorzaakt.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

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.

Stikstof

Binnen het aangevraagde project wordt stikstofoxide enkel veroorzaakt door mobiliteit.

In de aanvraag is een berekening gevoegd die de stikstofdepositie via de lucht nagaat in de SBZ-H.

Tijdens de 'exploitatie' fase gaat het over 24 lichte voertuigbewegingen per dag voor de twee loten.

Uit de VITO-tabel 3 m.b.t. het aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel en tabel 4 m.b.t. aantal zware voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1% de minimisdrempel blijkt dat het aantal

voertuigbewegingen voor de strengste KDW 6 kg N/ha.jaar voor een SBZ-H op 0 meter niet overschreden wordt.

Er kan bijgevolg 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 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 Heikant 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 behelst het wijzigen van lot 3 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling in twee loten voor halfopen bebouwing na toevoegen van een achterliggend stuk grond, het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften in de functie van de twee nieuwe loten en het slopen van een woning en bijgebouwen.

De verkaveling is gelegen langs de Heikant te Zolder. In de omgeving vind je hoofdzakelijk open bebouwingen maar ook enkele halfopen bebouwingen. De aanpalende woningen dateren van de jaren 90 met 1 bouwlaag met zadeldak en recente woningbouw met 2 bouwlagen en zadeldak. De verkaveling is gelegen op 1,7 km van het centrum van Zolder. Op 140 m situeert zich de gewestweg N72, de doorgangsweg van Zonhoven naar Beringen.

Het te verkavelen terrein is bebouwd met een eengezinswoning, een losstaande garage en een boomhut. Het perceel is hoofdzakelijk een gazon met weinig aanplanting. In de voortuin staat een hoogstam dennenboom. In de achtertuin staan 4 hoogstam loofbomen (3 kastanjabomen en een esdoorn). De bestaande bebouwing wordt gesloopt. De bomen worden behouden.

De gronden liggen op wandelafstand van de handelskern van Heusden-centrum. De omgeving wordt vooral gekenmerkt door grondgebonden woningen. De bouwstijl is echter zeer verscheiden. Aan de zuidzijde van de Ghoosstraat komen vooral woningen voor in halfopen bebouwing bestaande uit twee bouwlagen. Op de hoek met de Sint-Jansstraat en in de Sint-Jansstraat komen enkele meergezinswoningen voor. Aan de noordzijde van de Ghoosstraat komen momenteel enkele grondgebonden woningen voor met één bouwlaag en een hellend dak. Aan de oost- en westzijde van de Ghoosstraat zijn de percelen iets ruimer met grondgebonden woningen.

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

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. De aanvraag gaat uit van het wijzigen van lot 3 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling in twee loten voor halfopen bebouwing na toevoegen van een achterliggend stuk grond, het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften in de functie van de twee nieuwe loten en het slopen van een woning en bijgebouwen. Op elk nieuw lot mag slecht één eengezinswoning opgericht worden en dit in halfopen verband. Voorliggende aanvraag past binnen de gewestplanbestemming woongebied.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen

De voorliggende aanvraag beoogt de bijstelling van de verkaveling 1694/093 en dit voor loten 3 en 4 uit de oorspronkelijke verkaveling waarbij enkel lot 3 gunstig beoordeeld werd. Binnen de originele verkavelingsvoorschriften voorzien voor dit lot een open bebouwing. Huidige aanvraag gaat uit van het samenvoegen van twee percelen, waarvan één achterliggend voor het bekomen van een opdeling in twee loten voor halfopen bebouwing.

De perceelbreedte bedraagt momenteel 25 meter waardoor het mogelijk is om 2 loten voor halfopen bebouwing te voorzien met een kavelbreedte van 12,02 m en 12,10 m. Een strook van 88

cm breed vooraan, een oppervlakte van 33ca en aangeduid als lot 4a wordt gevoegd bij het naastliggende lot 5a (zie nieuw verkavelingsplan).

Lot 3 zal een oppervlakte hebben van 7a89ca en lot 4 een oppervlakte van 7a76ca.

De ontwerper voegde voorschriften toe aan de aanvraag. Deze voorschriften worden aangepast en aangevuld om beter af te stemmen met de omgeving en de huidige regelgeving.

Binnen de zijdelingse tuinstroken geldt er een volledig bouwverbod. Het bouwkader is voldoende groot om binnen het hoofdvolume een garage te voorzien of binnen een bijgebouw waarbij er rekening gehouden dient te worden met een minimale verhardingsgraad.

Er zijn 5 hoogstammige bomen aanwezig waaronder een hoogstam dennenboom. In de achtertuin staan 3 kastanjabomen en een esdoorn. Deze bomen werden niet aangevraagd om te rooien waardoor deze maximaal behouden dienen te blijven.

De voorziene loten zijn voldoende ruim en diep om zulk bouwkader voor twee grondgebonden eengezinswoningen in halfopen verband te kunnen dragen. Het bijkomend ruimtebeslag is niet van die aard dat de basisvisie van de verkaveling wordt aangetast.

Mobiliteitsimpact

Door het bijstellen van lot 3 naar twee loten voor halfopen bebouwing zal er één bijkomende woonentiteit gerealiseerd worden. Een bijkomende eengezinswoning zal geen impact op de mobiliteit veroorzaken. De weggapaciteit zal evenmin overschreden worden.

Op de voorziene loten is er voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te vangen.

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.

Bodemreliëf

Er zijn geen markante reliëfverschillen. Het perceel ligt ongeveer gelijk met het straatniveau.

De aanvraag heeft geen invloed op het bodemreliëf.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Er wordt geen hinder verwacht qua o.a. privacy, bezonning of gebruiksgenot. Er werden bovendien geen bezwaren ingediend met betrekking op mogelijke hinder.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig voor het wijzigen van lot 3 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling in twee loten voor halfopen bebouwing na toevoegen van een achterliggend stuk grond, het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften en het slopen van een woning en bijgebouwen.

Voorwaarden

Voorwaardelijk gunstig voor het wijzigen van lot 3 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling in twee loten voor halfopen bebouwing na toevoegen van een achterliggend stuk grond, het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de twee nieuwe loten en het slopen van een woning en bijgebouwen.

De verkavelingsvoorschriften, opgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen en gevoegd in bijlage, zijn van toepassing.

De bestaande bomen moeten bewaard blijven.

Men dient er rekening mee te houden bij het uitvoeren van werken dat de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te blijven, er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.

Indien men toch bomen dient te kappen, dient men hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen.

De verkaveling voor de twee loten (loten 3 en 4 zoals aangeduid op het nieuwe verkavelingsplan) dien onbelast, bouwrijp en vrij te zijn van constructies.

De afbraak van de woning met aanhorigheden dient te gebeuren tot in de grond. Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dienen te gebeuren conform de bepalingen van Vlare II, hoofdstuk 6.12 "Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken", indien deze uitgevoerd worden door een aannemer. Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlare II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.

De paalstenen dienen geplaatst te worden.

Lot 4a wordt gevoegd bij lot 5a (dit is lot 5 uit de oorspronkelijke verkaveling).

De initiatiefnemer dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. (Proximus, Wyre, De Watergroep, Fluvius, ...)

De initiatiefnemer dient te handelen volgens en te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius.

Aan alle voorwaarden moet voldaan zijn, vooraleer de bijstelling van verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd.

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

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

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

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de voorwaardelijke vergunning af aan de aanvrager, Martijn en Michiel Ooms - Ooms met als contactadres Dorpsstraat 101 bus 9 te 3900 Pelt, voor het wijzigen van lot 3 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling in twee loten voor halfopen bebouwing na toevoegen van een achterliggend stuk grond, het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften en het slopen van een woning en bijgebouwen, gelegen Heikant 96 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F 197 T.

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

Voorwaardelijk gunstig voor het wijzigen van lot 3 uit een goedgekeurde niet vervallen verkaveling in twee loten voor halfopen bebouwing na toevoegen van een achterliggend stuk grond, het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de twee nieuwe loten en het slopen van een woning en bijgebouwen.

De verkavelingsvoorschriften, opgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen en gevoegd in bijlage, zijn van toepassing.

De bestaande bomen moeten bewaard blijven.

Men dient er rekening mee te houden bij het uitvoeren van werken dat de te behouden bomen niet beschadigd worden. Er dient voldoende afstand tot de bomen bewaard te blijven, er mogen geen materialen onder de kronen gestapeld worden en de bodem onder de kronen mag niet verdicht, noch opgehoogd worden.

Indien men toch bomen dient te kappen, dient men hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen.

De verkaveling voor de twee loten (loten 3 en 4 zoals aangeduid op het nieuwe verkavelingsplan) dien onbelast, bouwrijp en vrij te zijn van constructies.

De afbraak van de woning met aanhorigheden dient te gebeuren tot in de grond. Alle bouw-, sloop- en infrastructuurwerken in open lucht dienen te gebeuren conform de bepalingen van Vlare II, hoofdstuk 6.12 "Beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken", indien

deze uitgevoerd worden door een aannemer. Het verwijderen van asbest dient te gebeuren conform de bepalingen van Vlare II Beheersing van asbest, hoofdstuk 6.4.

De paalstenen dienen geplaatst te worden.

Lot 4a wordt gevoegd bij lot 5a (dit is lot 5 uit de oorspronkelijke verkaveling).

De initiatiefnemer dient te handelen volgens en te voldoen aan de reglementeringen van de nutsmaatschappijen. (Proximus, Wyre, De Watergroep, Fluvius, ...)

De initiatiefnemer dient te handelen volgens en te voldoen aan het verkavelingsreglement van Fluvius.

Aan alle voorwaarden moet voldaan zijn, vooraleer de bijstelling van verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd.

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

Artikel 2: verkavelingsakte

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

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

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

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

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

Artikel 3: verkoopbaarheidsattest

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

Artikel 4: uitvoerbaarheid

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

Artikel 5: aanplakking

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

Artikel 6: verval

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 7: afstand

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

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

Artikel 8: beroepsmogelijkheid

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

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

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

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

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 13 november 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester