

Gemeentebestuur Heusden-Zolder
Mario Nelis

datum	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlage(n)
25 augustus 2023		Dj310835	
cluster	team	contactpersoon	telefoonnummer
Ruimte	Ruimtelijk Beheer & Woonbeleid	WB	011/80 82 33

Stedenbouwkundige inlichtingen: Sint-Jacobushof **Afdeling** 71502 **Sectie C nr(s):**
0380/00E000 en 0380/00F000 (zie opmerkingen onderaan)

Geachte heer, mevrouw,

Als bijlage vindt u het ingevulde inlichtingenformulier over bovengenoemd eigendom.

Deze gegevens worden u verstrekt onder alle voorbehoud.

Met vriendelijke groeten

Bij delegatie (art. 283 decreet lokaal bestuur)
Omgevingsambtenaar

Bij delegatie (art.280 decreet lokaal bestuur)
Isabelle Thielemans
Derde schepen

vak in te vullen door de aanvrager**IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND GOED**Gemeente: **Heusden-Zolder**Deelgemeente: Postnummer: **3550**

Straat: Sint-Jacobushof

Huisnummer:

Kadastrale afdeling: 71502

Kadastrale sectie: C

Kadastraal perceelnummer: 0380/00E000 en 0380/00F000 (zie opmerkingen onderaan)

vak in te vullen door het gemeentebestuur**OVERZICHT PLANNEN**

1. Gewestplan: Naam: origineel gewestplan Hasselt - Genk Nummer: GWP_02000_222_00019_00001 Datum: 1979-04-03 Bestemming: woongebieden met landelijk karakter	Ja
2. Bijzonder plan van aanleg Niet van toepassing	Nee
3. Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Naam: RUP Eversel Nummer: RUP_71070_214_00001_00001 Datum goedkeuring dd: 2010-11-18 Bestemming: ontsluitingspunt, projectzone 4 en zone voor openbaar nut 1 Zijn in dit gemeentelijk RUP zones afgebakend waarop het recht van voorkoop van toepassing is (Bron: Geoloket Recht van voorkoop op www.agiv.be)	Ja
4. Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Niet van toepassing	Nee
5. Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Niet van toepassing	Nee
6. Rooilijnplan Naam: : Sint-Jacobushof (voor beide percelen) en Sint-Jacobusstraat (voor 380F) Datum goedkeuring dd: 30/01/2020 en 30/04/2020 Datum wijziging dd:	Ja
7. Onteigeningsplan Niet van toepassing	Nee

8. Verkavelingsverordening Naam: Datum goedkeuring dd: Datum wijziging dd:	Nee
9. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: Naam: wijzigen van het aantal woongelegenheden Nummer: SVO_71070_233_00003_00001 Datum goedkeuring dd: 2011-09-08	Ja
10. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening Naam: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer Nummer: BVO_02000_231_00001_00001 Datum goedkeuring dd: 1997-04-29 Naam: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband Nummer: SVO_02000_233_00005_00001 Datum goedkeuring dd: 2017-06-09 Naam: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (treedt in werking op 2 oktober 2023) Nummer: SVO_02000_233_00006_00001 Datum goedkeuring dd: 2023-02-10 Naam: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater Nummer: SVO_02000_233_00004_00001 Datum goedkeuring dd: 2013-07-05 Naam: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven Nummer: SVO_02000_233_00002_00001 Datum goedkeuring dd: 2005-07-08 Naam: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid Nummer: SVO_02000_233_00003_00001 Datum goedkeuring dd: 2009-06-05 Naam: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen Nummer: SVO_02000_233_00007_00001 Datum goedkeuring dd: 2023-05-12	Ja
11. Op het betrokken perceel is een voorkeurs- of projectbesluit volgens het Decreet complexe projecten van toepassing	Nee
OVERZICHT VERGUNNINGEN	
12. Voor zover bekend, behoort het onroerend goed tot een niet vervallen verkaveling OF maakt deel uit van een niet vervallen deel van een verkaveling die deels is vervallen Referte: Gemeentenummer: Datum:	Nee
12.1 Binnen deze verkaveling is het Bindend Sociaal Objectief van toepassing.	<input type="checkbox"/>
12.2 Het Bindend Sociaal Objectief is verwezenlijkt.	<input type="checkbox"/>

<p>Zo ja, er wordt geen sociale of bescheiden last meer opgelegd bij verkavelingsvergunningen.</p>	
<p>13. Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed bouwvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd.</p> <p>Zo ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzigingen:</p> <p>13.1 Binnen deze stedenbouwkundige vergunningen is het Bindend Sociaal Objectief van toepassing.</p> <p>13.2 Het Bindend Sociaal Objectief is verwezenlijkt.</p> <p>Zo ja, er wordt geen sociale of bescheiden last meer opgelegd bij stedenbouwkundige vergunningen.</p>	<p>Nee</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>14. Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld</p> <p>Zo ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzigingen:</p> <p>-</p>	<p>Nee</p>
<p>15.1 Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed omgevingsvergunningen afgeleverd.</p> <p>- verkavelen van gronden Zo ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzigingen: → OMV_2019/028: het verkavelen van 10 kadastrale percelen in 18 loten (8 voor open bebouwing en 10 voor halfopen bebouwing), ontbossen van een perceel en de aanleg van nieuwe wegenis – voorw.verg. 19/02/2020 (voorwaarden zie onderaan)</p> <p>- bijstellen van een verkaveling Zo ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzigingen:</p> <p>- exploitatie Zo ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzigingen:</p> <p>- stedenbouwkundige handelingen Zo ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzigingen:</p> <p>- socio-economische vergunning Zo ja, voor de volgende werken, handelingen of functiewijzigingen:</p> <p>15.2 Voor zover bekend zijn er voor het onroerend goed meldingen ingediend</p> <p>Zo ja, voor de volgende werken of zorgwonen: Niet van toepassing</p>	<p>Ja</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Nee</p>

<p>16. Voor zover bekend zijn er voor het onroerend goed opnames in het vergunningenregister gevraagd van gebouwen of constructies</p> <p>Zo ja, voor de volgende gebouwen of constructies: Niet van toepassing</p>	Nee
--	-----

MILIEU EN NATUUR	Ja/Nee
<p>17.1 Voor zover bekend zijn er m.b.t het onroerend goed (een) milieuvergunning(en) afgeleverd, of milieumeldingen ontvangen Zo ja, de volgende inrichting is vergund/gemeld:</p> <p>Op 6 oktober 2021, 22 november 2021 en 17 januari 2022 werd akte genomen van Omgevingsmeldingen voor de bronbemaling in het kader van de rioleringswerken van het Sint-Jacobushof.</p> <p>Hetzelfde geldt voor lopende vergunningen uit vroegere reglementeringen: ARAB-exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...</p>	Ja
<p>17.2 Voor zover bekend zijn op het onroerend goed overtredingen op (een) milieuvergunningenreglementering(en) vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen Zo ja, de volgende inrichting is zonder melding of vergunning geëxploiteerd:</p> <p>-</p> <p>Hetzelfde geldt voor niet-vergunde inrichtingen in strijd met vroegere reglementeringen: ARAB-exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...</p>	nee
<p>17.3 Voor zover bekend is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO). Zo ja, de volgende inrichting of activiteit is of werd geëxploiteerd (op basis van de beschikbare milieuvergunningen):</p> <p>-</p>	nee
<p>17.4. Het onroerend goed is gelegen in een beschermingszone rond grondwaterwinning: www.geopunt.be</p>	Nee
<p>17.5 Het onroerend goed is gelegen in een vogelrichtlijngebied <i>overeenkomstig de recentste versie van de kaartlaag vogelrichtlijngebied beschikbaar op de officiële website van het AGIV</i> Niet van toepassing</p> <p>Het onroerend goed is gelegen in een habitatrictlijngebied (zie bijlage) <i>overeenkomstig de recentste versie van de kaartlaag habitatrictlijngebied beschikbaar op de officiële website van het AGIV</i> Niet van toepassing</p>	Nee

<p>17.6 Het onroerend goed is gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied</p>	Nee
--	-----

17.7 Voor zover bekend kan op het onroerend goed op basis van het decreet Natuurbehoud een recht van voorkoop worden uitgeoefend (Bron: Geoloket Recht van voorkoop op www.agiv.be)	Nee
17.8 In welke zuiveringszone bevindt zich het onroerend goed Zone: centraal gebied <i>Op basis van het Geoloket zoneringsplan van de Vlaamse Milieu Maatschappij.</i>	Ja
17.9 Het goed bevindt zich in een: - Risicogebied voor overstroming Niet van toepassing - Overstromingsgevoelig gebied (volgens de watertoets): Niet van toepassing <i>Overeenkomstig de recentste versie van de kaartlaag overstromingsgevoelige gebieden beschikbaar op de officiële website van het AGIV.</i>	 Nee Nee

HUISVESTING, GROND- EN PANDEN- BELEID EN ECONOMIE	Ja/Nee
<p>18.1. Het onroerend goed is gelegen in:</p> <p>18.1.1. een woningbouwgebied</p> <p>18.1.2. een industrieterrein aangelegd door de gemeente: -in het kader van de wetgeving op de economische expansie</p> <p>- met steun van het Vlaams gewest.....</p>	<p>Ja</p> <p>Nee</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>
<p>18.2. Het onroerend goed is opgenomen in:</p> <p>18.2.1. de gewestelijke inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten <i>Op basis van de lijst ter beschikking gesteld door Departement RWO.</i></p>	<p>nee</p>
<p>18.2.2 De gewestelijke inventaris van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ongeschikte gebouwen - onbewoonbare gebouwen 	<p>nee</p> <p>nee</p>
<p>18.2.3 - het gemeentelijk leegstandsregister</p> <p>Niet van toepassing</p> <p>- verwaarloosde woningen en gebouwen</p>	<p>nee</p> <p>nee</p>
<p>18.3 Er is een conformiteitsattest afgeleverd voor de woning Zo ja op:</p>	<p>nee</p>

BESCHERMING ONROEREND ERFGOED	Ja/Nee
<p>19. Voor zover bekend is het onroerend goed gelegen in de volgende erfgoedinventaris, via deze link kunt u de erfgoedinventaris raadplegen https://geo.onroenderfgoed.be/</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschermd Onroerend Erfgoed: - Vastgestelde inventarissen: - Unesco Werelderfgoed: - Beheersplannen: - Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt: - Wetenschappelijke inventarissen: - Erfgoed Landschappen: 	<p>Nee Nee Nee Nee Nee Nee Nee</p>
ANDERE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT	Ja/Nee
<p>20. Voor zover bekend is het onroerend goed bezwaard met andere erfdienstbaarheden van openbaar nut. zoja, volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bouwvrije strook langs autosnelweg • gelegen naast een spoorweg..... • erfdienstbare strook langs waterlopen van 2^{de} en 3^{de} categorie tbv. ruimingswerken • buurtwegen: buurtwegen kunnen worden geraadpleegd via volgende link: https://geo.limburg.be/Html5Viewer/?viewer=abw..... 	<p>Nee Nee Nee nee</p>
<p>21. Het perceel grenst aan de openbare weg volgens het kadasterplan d.d. 01/01/2017 Het gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor de juistheid van deze gegevens. Een correcte toestand kan enkel worden verkregen uit een opmeting door een erkend landmeter.</p>	<p>ja</p>

<p align="center">GEMEENTELIJKE BELASTINGEN EN -HEFFINGEN</p>	<p align="center">Ja/Nee</p>
<p>Op het onroerend goed zijn de volgende gemeentebelastingen van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • leegstandsheffing op gebouwen en woningen • belasting op tweede verblijven • belasting op verwaarlozing 	<p align="center">nee nee nee</p>

Bij delegatie (art. 283 decreet lokaal bestuur)
Omgevingsambtenaar

Bij delegatie (art.280 decreet lokaal bestuur)
Isabelle Thielemans
Derde schepen

Bijlage:
Opmerkingen:

→ De percelen 380E en 380F werden verkaveld in de percelen:
743P2 - 743N2 - 743A - 743B - 743C - 743D - 743E - 743F - 743G - 743H -
743I - 743L - 743M - 743N.

→ OMV_2019/028:

De voorschriften gevoegd bij de aanvraag dienen nageleefd te worden. Op enkele vlakken worden de voorschriften aangepast op basis van uitgebrachte adviezen en/of bezwaren. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de onderstaande voorwaarden.

De loten aan de noordzijde van de nieuw aan te leggen weg (loten 12 tot 18) kunnen pas bebouwd worden als de voorliggende reststrook over de volledige breedte van het lot is aangekocht. De verdeelsleutel voor de kostprijs voor de aankoop van de verschillende delen van de reststrook is opgenomen in de verkavelingsaanvraag en maakt er integraal deel van uit. Er wordt gewerkt met een gemiddelde verdeling op basis van de oppervlakte en de breedte van de loten. Er wordt gewerkt met een open boekhouding. Indien de eigenaars van de private loten niet onmiddellijk overgaan tot de aankoop van de reststrook kan de kostprijs verhoogd worden rekening houdende met de index.

De loten 1 t.e.m. 6 zijn bestemd voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod. Deze loten moeten verkocht worden binnen een termijn van 8 jaar na het afleveren van de vergunning.

Voor de loten 12, 13 en 14 wordt een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers toegelaten. De bebouwbare oppervlakte opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften is voor deze loten niet van toepassing.

Lot 29 af te staan aan openbaar domein.

Voor de loten waar er geen 6m vrije opstelruimte voor de zone van bijgebouwen aanwezig, wordt deze vergroot tot 6m.

In de voorschriften is opgenomen dat de eerste woning bij een halfopen bebouwingstypologie de te hanteren dakvorm bepaald. Om discussie te vermijden zal de omgevingsvergunning die als eerste wordt ingediend het gabarit bepalen. Het gabarit van beide woningen dienen aan de voorzijde op elkaar aan te sluiten.

De adviezen van de nutsmaatschappijen dienen integraal nageleefd te worden.

Dit formulier heeft een louter informatieve waarde. Het Gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de informatie

De voorwaarden uit het advies van de provincie Limburg - dienst water en domeinen dient strikt nageleefd te worden.

Het advies van het agentschap Natuur & Bos afgeleverd op 25 oktober 2019 dient nageleefd te worden.

- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarden op gebied van compenseren maatregelen dient integraal nageleefd te worden.
 - De vergunning wordt verleend op basis van artikel 90bis, § 5, derde lid van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: 19-220035.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 7411m². 5246m² is natuurlijk gegroeid bos jonger dan 22 jaar.
 - De ontbossing kan worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 7837,30 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.
 - 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 in de periode 1 maart tot 1 juli 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 werken aan (oude) constructies of 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.

Het advies van de gemeentelijke werkplaats dient nageleefd te worden. De groenaanleg en boomaanplant worden uitgevoerd in samenspraak met de gemeentelijke werkplaats.

Het advies van de gemeentelijke mobiliteitscel dient integraal te worden nageleefd.

Aan de achterzijde van de percelen kadastraal gekend als 377F3 en 377E3 dient op gemeentelijke eigendom een dichte haag aangebracht te worden zodat de inkijk in de achtertuin van de woningen Everselkiezel 57 en 59 tot een minimum beperkt wordt. Op het ogenblik dat deze eigenaars de achterzijde van hun perceel wensen af te splitsen voor bebouwing mag deze haag verwijderd worden.

Er mogen geen leefruimten ingericht worden op de verdieping.

Het ontwerp van de woningen dient zo geconcipieerd te worden dat de mogelijke privacyhinder naar de omwonenden tot een minimum beperkt wordt.

De voorwaarden opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing van 30 januari 2020 inzake de wegenis van dit dossier dient integraal te worden nageleefd.